



**FÆRDER
KOMMUNE**

– med vind i seilene

JournalpostID: 24/51415
Arkiv: PLANID-2018007,
PLANNAVN-Tjøme sentrum
- detaljregulering., FA-L13

Saksbehandler: Anne Delbeck
Telefon:
Kommuneutvikling

Tjøme sentrum - Sluttbehandling av detaljregulering nr. 2018007

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd (nedlagt 19.03.2025)	03.03.2025	015/25
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	05.03.2025	028/25
Formannskap	12.03.2025	021/25
Kommunestyret	19.03.2025	024/25

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.25 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12.
2. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
3. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. pbl. §§ 11-17 og 12-14.

Innkomne forslag:

Endringer i bestemmelser inkl rekkefølgebestemmelser, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

1. §3.2 Torg og §3.8 Utomhusplan

Det utarbeides en utomhusplan med bruksplan for hele torgområdet inkl parkeringsområdene der antall parkeringsplasser reduseres til fordel for opphold og annen felles aktivitet

2. Utforming BFKT 1 mot nord §9.2 og §9.3

Byggehøyde for boligrekka mot nord reduseres til totalt 2 etg av hensyn til naboer mot nord og det generelle behov for å redusere opplevelse av stengsler sett fra torgområdet.

3. Tillegg

Reguleringsplan skal ikke åpne for etablering av ny(e) dagligvarebutikk(er). Det settes krav til maks størrelse på arealbruk for hvert forretningsforetak. Dette for å unngå ulik dominans innenfor et begrenset område.

4. Tillegg

50% av boligene planlegges med universell utforming.

Vedtak som innstilling fra Klima og miljøråd (nedlagt 19.03.2025), 03.03.2025

Klima- og miljørådet tar kommunedirektørens innstilling til orientering.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø, 05.03.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.25 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12. med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 2 Planformål - Tillegg i begynnelsen

Tjøme sentrum skal utvikles for å styrke kommunens bosteds- og besøksattraktivitet og underbygge kommunens forpliktelse etter folkehelseloven.

Tjøme sentrum skal fremstå som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

Det skal legges til rette for sosial samhandling og forebygging av utenforskap. Det skal være attraktivt å oppholde seg i sentrum drive næring/ handel, handle og bo. Det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter.

På østsiden skal det etableres et offentlig torg.

§ 4.1 Kulturminnevern

Endring fra skal til kan i 1.setning

§ 4.2 Støy mm

I 2.avsnitt fjernes

I 4. avsnitt endres skal til bør.

§ 4.3 Estetikk endres til følgende:

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det bør være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag bør inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer for alle. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

§ 4.5 Parkering

Endre fra skal til bør i siste avsnitt i begge setningene.

§ 5.1 Fellesbestemmelser - "Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA" endres skal til bør i 5.setning til "Innglassingen bør underordne seg...."

§ 5.8 boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Felt BFKT1.

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep for oppføring av ny bebyggelse."

I 3. avsnitt fjernes "og store vindusplater"

Felt BFKT2

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep."

§ 9.1 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen"

§ 9.2 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.3 Utforming #3 endres til:

"Bebyggelsen kan oppføres med både saltak og flatt tak. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.-

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Pulttak kan ha samme takvinkler som saltak. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m. Rekkverk mot nord og øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.4 Siste avsnitt endres til "Rekkverk mot øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.5 Tillegg "Rekkverk kan tillates, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§9.6 De to siste setningene endres til "Det tillates terrasse på tak. Rekkverk tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.7 Utforming #7 endres følgende:

I 2.avsnitt 1.setning endres til kan.

4.avsnitt endres til "Rekkverk mot sør kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8 endres følgende:

I 6.avsnitt endres til kan.

I 7.avsnitt endres til kan.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 endres følgende:

I 1. setning endres til skal.

1. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
2. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. pbl. §§ 11-17 og 12-14.
3. Færder kommune som grunneier innenfor reguleringsområde skal ta initiativ til at etableres utbyggingsavtale mellom partene i reguleringsplan nr. 2018007- Tjøme Sentrum senest 6 uker etter vedtatt reguleringsplan. Fremforhandlet utbyggingsavtale skal behandles av kommunestyret.

Protokolltilførsel fra Arbeiderpartiet ved representant K. Lie.

Det er ønskelig at det innenfor den nye bebyggelsen i Tjøme sentrum tilbys leiligheter for eldre til en overkommelig pris og med kommunal tilvisningsrett, gjerne som borettslag. Kommunedirektøren bes vurdere om dette kan legges inn som forutsetninger i forbindelse med salg av kommunens eiendommer. Muligheter for fellesfunksjoner og service- og omsorgstilbud bør vurderes.

Protokolltilførsel fra Uavhengig representant P. Ese.

Forslagsstiller bes gå i dialog med planavdelingen for å språkvaske og gå gjennom forslaget for å unngå utilsiktede virkninger før behandling i formannskapet.

Vedtak som innstilling fra Formannskap, 12.03.2025

Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.25 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12. med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 2 Planformål - Tillegg i begynnelsen

Tjøme sentrum skal utvikles for å styrke kommunens bosteds- og besøksattraktivitet og underbygge kommunens forpliktelse etter folkehelseloven.

Tjøme sentrum skal fremstå som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

Det skal legges til rette for sosial samhandling og forebygging av utenforskap. Det skal være attraktivt å oppholde seg i sentrum drive næring/ handel, handle og bo. Det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter.

På østsiden skal det etableres et offentlig torg.

§ 4.1 Kulturminnevern

Endring fra skal til kan i 1.setning

§ 4.2 Støy mm

I 2.avsnitt fjernes

I 4. avsnitt endres skal til bør.

§ 4.3 Estetikk endres til følgende:

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det bør være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag bør inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer for alle. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

§ 4.5 Parkering

Endre fra skal til bør i siste avsnitt i begge setningene.

§ 5.1 Fellesbestemmelser - "Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA" endres skal til bør i 5.setning til "Innglassingen bør underordne seg...."

§ 5.8 boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Felt BFKT1.

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep for oppføring av ny bebyggelse."

I 3. avsnitt fjernes "og store vindusplater"

Felt BFKT2

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep."

§ 9.1 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen"

§ 9.2 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.3 Utforming #3 endres til:

"Bebyggelsen kan oppføres med både saltak og flatt tak. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.-

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Pulttak kan ha samme takvinkler som saltak. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m. Rekkverk mot nord og øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.4 Siste avsnitt endres til "Rekkverk mot øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.5 Tillegg "Rekkverk kan tillates, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§9.6 De to siste setningene endres til "Det tillates terrasse på tak. Rekkverk tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.7 Utforming #7 endres følgende:

I 2.avsnitt 1.setning endres skal til kan.

4.avsnitt endres til "Rekkverk mot sør kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8 endres følgende:

I 6.avsnitt endres skal til kan.

I 7.avsnitt endres skal til kan.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 endres følgende:

I 1. setning endres kan til skal.

1. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
2. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordnet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. pbl. §§ 11-17 og 12-14.
3. Færder kommune som grunneier innenfor reguleringsområde skal ta initiativ til at etableres utbyggingsavtale mellom partene i reguleringsplan nr. 2018007- Tjøme Sentrum senest 6 uker etter vedtatt reguleringsplan. Fremforhandlet utbyggingsavtale skal behandles av kommunestyret.

Endringer:

§ 4.3 Estetikk

I siste avsnitt legges til i(rødt):

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene **for alle**.

§ 5.8 Boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

I tredje avsnitt under Felt BFKT2 strykes:

Utnyttelsesgrad er maks 90 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #5-7, jf. §§ 9.5-9.7. Det tillates nødvendige terreng inngrep. Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot nord og vest. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader **og store vindusflater**. Varelevering

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 9.1 Utforming #1 strykes siste setning

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +40,4 m. Det tillates terrasse på tak. ~~Rekkverk mot nord tillates skal være tett med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen.~~

§ 9.2 Utforming #2 strykes siste setning

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +43,6. Det tillates terrasse på tak. ~~Rekkverk mot nord tillates skal være tett med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.~~

§ 9.3 Utforming #3 (tidligere best. omr. 3 og 4) strykes første linje i avsnitt 4 og duplikat av kote

~~Pulttak skal kan ha takvinkel mellom 4 og 15 grader samme takvinkler som saltak.~~ Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote ~~kote~~ +47,5 m.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 strykes skal og kan settes inn

Det skal ~~kan~~ tilrettelegges for lek på torget. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering i område T01 nærmest område #13.

Protokolltilførsel fra Arbeiderpartiet ved representant K. Lie.

Det er ønskelig at det innenfor den nye bebyggelsen i Tjøme sentrum tilbys leiligheter for eldre til en overkommelig pris og med kommunal tilvisningsrett, gjerne som borettslag. Kommunedirektøren bes vurdere om dette kan legges inn som forutsetninger i forbindelse med salg av kommunens eiendommer. Muligheter for fellesfunksjoner og service- og omsorgstilbud bør vurderes.

Protokolltilførsel fra Uavhengig representant P. Ese.

Forslagsstiller bes gå i dialog med planavdelingen for å språkvaske og gå gjennom forslaget for å unngå utilsiktede virkninger før behandling i formannskapet.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 05.03.2025:

Behandling:

Forslag til nye reguleringsbestemmelser, foreslått av Monica Hofer Hagen, Venstre

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING NR. 2018007

TJØME SENTRUM

FÆRDER KOMMUNE

Datert 01.07.2021, sist revidert 03.03.2025. Vedtatt av kommunestyret XX.XX.XX.

§ 1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2018007 datert 01.07.21, sist revidert 01.02.2025.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Tjøme sentrum skal utvikles for å styrke kommunens bosteds- og besøksattraktivitet og underbygge kommunens forpliktelse etter folkehelseloven.

Tjøme sentrum skal fremstå som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

Det skal legges til rette for sosial samhandling og forebygging av utenforskap. Det skal være attraktivt å oppholde seg i sentrum drive næring/ handel, handle og bo. Det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter.

På østsiden skal det etableres et offentlig torg.

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl kap. 12):

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Konsentrert småbebyggelse (BK)

Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Energianlegg (EA1-2)

Lekeplass (LEK1-2)

Grav- og urnelund (GU)

Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Samferdselsanlegg og infrastruktur

Veg (V1-3)

Kjøreveg (KV1-5)

Fortau (FO1 - 9)

Torg (TO1-2)

Gang- og sykkelvei (GS)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Kollektivholdeplass (KH1-2)

Parkering (P1-4)

Parkering/renovasjonsanlegg (PR)

Grønnstruktur

Frrområde (FR)

Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Hensynssoner

Sikringssoner, friskt (H140_1-5)

Hensynssone, rød sone (H210)

Hensynssone, gul sone (H220)

Faresone, høyspenningsanlegg (H370_1-2)

Sone med særlig angitte hensyn, hensyn friluftsliv (H530)

Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

Bestemmelsesområder

Utforming (#1-7)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#8-10, #13-15)

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#11-12)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2, skal krysset mellom veg V1 og kjøreveg KV1, fortau FO3 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg, som for eksempel teknisk infrastruktur for vann og avløp, være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt FKT, skal veg V3, stenging av eksisterende adkomst fra Stauperveien, krysset mellom kjøreveg KV1 og kjøreveg KV5, ny adkomst fra kjøreveg KV5, stenging av eksisterende adkomst fra kjøreveg KV5, fortau FO6-8 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detalplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det ev. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.2 Opparbeidelse av torg, fortau m.m.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal veg V1, nødvendig justering av veg V2, parkering P1-3, torg TO1, og gangforbindelse/grøntareal mellom BFKT2 og LEK2/TO1 (jf. § 6.9) samt gangforbindelse i #11 være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.2 Opparbeidelse av torg, fortau m.m.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal veg V1, nødvendig justering av veg V2, parkering P1-3, torg TO1, og gangforbindelse/grøntareal mellom BFKT2 og LEK2/TO1 (jf. § 6.9) samt gangforbindelse i #11 være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.3 Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor BFKT1-2, skal vegetasjonsskjerm innenfor VS1-2 være etablert, jf. § 7.2. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeareal

felt BFKT1-2, skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan som viser utforming av områdelekeplassen innenfor felt FR.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal områdelekeplass innenfor felt FR, nærlekeklasser innenfor felt LEK1-2 og ev. bestemmelsesområde #12, jf. §§ 6.4 og 9.12, være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.5 Opparbeidelse av innebygd varemottak

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving, deling, innebygd varemottak og støyskjerm, iht. pbl § 1-6 innenfor FKT, skal innebygd varemottak, inkludert nødvendig støyskjerming mot naboer, være etablert, jf. § 5.9.

§ 3.6 Overvann

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor planområdet, skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom, eller som felles anlegg for flere eiendommer.

§ 3.7 Blågrønn faktor

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2, skal det foreligge redegjørelse for blågrønn faktor for BFKT1-2, P1-3, LEK1-2 og TO1 jf. § 4.9

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt FKT som medfører økt butikkareal utover 200 m², skal det foreligge redegjørelse for blågrønn faktor, jf. § 4.9, for FKT.

§ 3.8 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2 og FKT, skal det utarbeides en utomhusplan for feltet som blir berørt av tiltaket.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av uteområder, gangarealer, lekearealer, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning, støttemurer, støyskjermer, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, sykkelparkering under tak, låsbare sykkelstativ mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Det skal vises punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).
- Oppfylld av krav til blågrønn faktor, jf. § 4.9.

§ 3.9 Eierskap

Før det gis midlertidig brukstillatelse /ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal hjemmelen for P1-3, V1, PR, LEK1-2, ev. lekeplass innenfor bestemmelsesområde #13 og VS1-2 knyttes til eiendommene i fellesskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy mv.

Støy skal utredes iht. anbefalingene i T-1442/2021 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriene i T-1442/2021 skal legges til grunn. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1441/2021.

Støynivået i stille områder (kirkegårder, parker og sammenhengende nærfriluftsområder) bør ikke øke.

§ 4.3 Estetikk

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det bør være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag bør inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer for alle. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

§ 4.4 Skilt

Skilt og reklameinnretning skal i type, størrelse, utforming, materialbruk og farge tilpasses bygningens fasader og harmonere med bygningen og miljøet. For øvrig skal det ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virke sjenerende på annen måte. Skilt og reklameinnretning i form av lyskasser skal ikke benyttes. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

Skilt med steds-/forretnings-/næringsinformasjon skal tilpasses «Skiltmal for nasjonalparklandsby- og kommune».

Skilt og reklameinnretninger kan uansett størrelse ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt tillatelse. Unntatt fra søknadsplikten er ett enkelt skilt på en fasade, dersom skiltet er mindre enn 0,5 m².

All skilting mot fylkesvei skal i tillegg godkjennes av fylkeskommunen. Kun fastmonterte skilt er tillatt.

§ 4.5 Parkering

Parkering skal opparbeides iht. kravene i tabellen under:

Boligtype	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Enebolig og tomannsbolig	Per boenhet	Min. 2,0	Min. 2,0
Sekundærleilighet	Per boenhet	Min. 0,5	Min. 1,0
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	*Min. 1,3 og maks 2,0	Min. 1,5
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	Per boenhet	Min. 1,3 og maks 1,5 *Min. 0,8 og maks 1,5	Min. 2,0
Næring (kontor)	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1,0
Forretning	Per 100 m ² BRA	Min. 1,0	Min. 1,0
Tjenesteyting og bevertning	Per 100 m ² BRA	Min. 1,0	Min. 1,0

*Ved valg av dette alternativet kan ikke parkering knyttes til leiligheten, og må også organiseres i fellesanlegg.

Min. størrelse på parkeringsplass er 2,7 x 5,0 m. Parkeringsplasser kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor bestemmelsesområde #15. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra V1 til BFKT2 som vist med pil på plankart.

For boliger innenfor BFKT1-2 skal parkering løses i parkeringskjelleren. Parkeringsplassene skal ha lademulighet. 5 % av parkeringskravet skal være HC-plasser. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det skal være mulighet for å låse inn sykler i parkeringskjelleren eller i et eget rom i nærheten av inngangsparti for min. 50 % av det totale antallet sykkelparkeringsplasser for boligene.

Innenfor P1-3 skal det samlet være lademulighet for min. 10 % av plassene.

For forretning, kontor og tjenesteyting innenfor BFKT1-2 bør min. 50 % av sykkelparkeringsplassene være under tak. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene bør tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn.

§ 4.6 Garasjer

Én frittliggende garasje per eiendom inntil 50 m² BYA kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense enn de regulerte byggegrenser, med unntak av byggegrense langs fylkesvei. Avstand til nabogrense skal være min. 1 m. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 m og mønehøyde inntil 5,0 m i forhold til målt gulv garasje.

Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på min. 5 m til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på min. 2 m til veiformål.

§ 4.7 Renovasjon

Renovasjon for ny bebyggelse skal løses innenfor felt BF1-5, BK, FKT, BFKT3-5 og ev. PR.

Renovasjonsanlegg for ny bebyggelse innenfor BFKT1-2 skal etableres som helt nedsenket løsning innenfor felt PR ved plassering ute, eller i rom innenfor felt BFKT2.

Renovasjonsanlegg for ny bebyggelse innenfor FKT skal etableres som innebygget renovasjonsløsning.

§ 4.8 Frisikt

Alle avkjørsler innenfor planområdet skal ha frisiktsone i samsvar med gjeldende veinorm.

§ 4.9 Blågrønn faktor

For hele planområdet skal det velges naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier og som gir en blågrønn faktor (BGF) på min. 0,7. For offentlige gater og plasser skal blågrønn faktor være min. 0,3.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

MUA

Krav til MUA i m² (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	Min. MUA i m ² (sum privat og felles)	Min. privat MUA i m ²	Min. felles MUA i m ²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	30	10	20

Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for felles MUA:

Felles MUA er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Arealet må være innenfor stigning 1:3, min. bredde 3 m, ha støynivå innenfor 55 dB(A), min. 50 % av MUA skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA:

Hver leilighet skal ha balkong/veranda/terrasse ut mot TO1 på min. 8 m², og dybde på min. 2 m. Der balkong/veranda/terrasse er mindre enn 10 m², skal det i tillegg avsettes areal til privat MUA ved inngangspartiet til hver leilighet. Uteoppholdsareal ved inngangsparti må ha min. dybde fra fasadelivet på 1,2 m og lengde på 3 m for å kunne regnes som MUA. Privat balkong/veranda kan innglasses. Innglassingen bør underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Balkong/veranda med eller uten innglassing og overbygg, kan beregnes som privat MUA.

Adkomst

Adkomst skal etableres som vist med pil på plankart. Adkomstene tillates parallellforskjøvet. Siktlinjer må ivaretas.

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Innenfor feltet tillates frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 30 % BYA pr. eiendom. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bevaringsverdig bebyggelse skal hensyntas, jf. § 8.5. Platting, mur inntil 1,0 m, terrengarbeider, trapp og bod inntil 15 m² kan tillates nærmere nabogrense/formålsgrense enn de regulerte byggegrensene med unntak av byggegrense mot fylkesvei. Avstand til nabogrense/formålsgrense skal være min. 1,0 m.

§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor feltet tillates konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert

terreng og skal ikke overstige kote +41,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +39,5 m.

§ 5.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Innenfor feltet tillates etablert forsamlingslokale. Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +45,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,5 m.

§ 5.5 Energianlegg (EA1-2)

Innenfor feltet tillates oppført nettstasjon. Nettstasjonen skal være privat.

§ 5.6 Lekeplass (f_LEK1-2)

Innenfor feltet tillates lekeplass. Lekeplasser skal opparbeides iht. bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Lekeplassutstyr skal være iht. forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot trafikkområder.

Lekeapparater og møblement skal være i en standard som er tilpasset offentlige lekeplasser. Innenfor LEK2 tillates etablert åpne og nedgravde løsninger for overvannshåndtering. Åpne løsninger for overvann kan kombineres med bruk til lek.

Felt LEK1-2 er felles nærlekeplass for område BFKT1-2. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige. Bestemmelsesområde #12 kan inkluderes i det samlede lekearealet. For områdelekeplass vises det til § 7.1.

§ 5.7 Grav- og urnelund (GU)

Felt GU er grav- og urnelund.

§ 5.8 Boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Innenfor feltene tillates boligbebyggelse, forretning, kontor og tjenesteyting.

Felt BFKT1

Utnyttelsesgrad er maks 80 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #1-4, jf. §§ 9.1-9.4.

Det tillates nødvendige terreng inngrep for oppføring av ny bebyggelse.

Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot torg og gate-/parkeringsareal. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader.

Det kan tillates uisolert vinterhage i glass på taket. Den skal underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Maks gesims er 2,6 m, og maks areal 12 m². For bestemmelsesområde #1-3 skal den være trukket min. 5,0 m fra grense bestemmelsesområde i nord, min. 7,0 m fra grense bestemmelsesområde i sør og min. 3,0 m fra takkant/gesims mot vest. For bestemmelsesområde #4 skal den være trukket min. 5,0 m fra takkant/gesims mot vest.

Det kan tillates trapper/adkomst, støttemurer o.l. utenfor byggegrensen, unntatt mot felt BK. Det skal etableres skjerming mot boligene innenfor felt BF3. Maks høyde på mur er 1,5 m og skjerm/gjerde er 1,5 m. Skjerming og mur kan stå utenfor byggegrense og i formålsgrensen.

Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

Langs grense mot BK tillates skjerm med høyde inntil 2,0 m.

Varelevering skal skje på bestemmelsesområde #14. Tidsbegrenset varelevering for dagligvare tillates på feltets sørvestlige side.

Bevaringsverdig bygning langs Østveien skal bevares.

Felt BFKT2

Utnyttelsesgrad er maks 90 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #5-7, jf. §§ 9.5-9.7.

Det tillates nødvendige terreng inngrep.

Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot nord og vest. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader og store vindusflater.

Varelevering skal skje på sørsiden av feltet.

Det kan tillates uisolert vinterhage i glass på taket. Den skal underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Maks gesims er 2,6 m, og maks areal 12 m². For #5-7 skal den være trukket min. 7,0 m fra grense bestemmelseområde i nord, min. 5,0 m fra grense bestemmelseområde i sør og min. 3,0 m fra takkant/gesims mot vest.

Det tillates trapp og rampe for universell utforming, støttemurer o.l. utenfor byggegrensen. Støttemur skal ikke overstige topp dekke ferdig opparbeidet vei/parkering.

Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

Felt BFKT3

Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +42,0 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +40,0 m.

Felt BFKT4

Utnyttelsesgrad er maks 50 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,0 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +41,0 m.

Felt BFKT5

Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +38,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,5 m.

§ 5.9 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

Innenfor feltet tillates forretning, kontor og tjenesteyting. Utnyttelsesgrad er maks 80 % BYA. Maks mønehøyde er 7,5 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +38,0 m. Maks gesimshøyde er 5,5 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,0 m. Inntil 10 % av bebyggelsen, som for eksempel inngangspartier, kan tillates oppført over maks gesimshøyde. Det tillates parkeringsareal innenfor feltet.

Varelevering skal etableres i den vestre delen av felt FKT. Varemottak skal være innebygd med port i hver ende. Maks høyde for varemottak er 5,5 m. I forbindelse med varemottaket kan det tillates etablert intern vei langs vestsiden av bebyggelsen innenfor felt FKT.

Det kan tillates etablert støyskjerm og støttemurer o.l. utenfor byggegrensen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (f_V1-2, V3)

Felt V1 er felles adkomstvei for BFKT1-2. Varelevering er tillatt. Veien kan stenges med bom for å hindre gjennomkjøring.

Felt V2 er felles adkomstvei for boliger med adkomst fra denne veien. Veien skal stenges med bom for å hindre gjennomkjøring.

Felt V3 er privat adkomstvei til FKT.

§ 6.2 Kjøreveg (o_KV1-5)

Felt KV1-5 er offentlig vei. Det tillates kantstopp for buss langs KV1 ved felt KH1-2.

§ 6.3 Fortau (o_FO1-9)

Felt FO1-9 er offentlig fortau.

§ 6.4 Torg (o_TO1 og TO2)

Felt TO1 er offentlig torg for Tjøme sentrum. Felt TO2 er torgareal ved felt FKT. For TO1 og TO2 gjelder formålsgrense som byggegrense.

Felt TO1 skal opparbeides slik at det kan tilrettelegges for markedsplasser, felles arrangementer, kunstneriske aktiviteter, forestillinger m.m. Innenfor bestemmelsesområde #12 kan det opparbeides for aktivitet og lek. Lekeplassutstyr skal være iht. forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det kan tillates kjøring på felt TO1 i forbindelse med arrangementer. Det tillates etablert uteservering på torget.

Tidsbegrenset varelevering kan tillates langs torgets øst- og nordside.

§ 6.5 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Feltet er offentlig gang- og sykkelvei. Innenfor feltet tillates det kjøring til parkeringsplassen utenfor kirken.

§ 6.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Feltet kan benyttes til grøfter, rabatter, trafikkøyer, snøopplag mv.

§ 6.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Innenfor feltet tillates det etablert snarveier.

§ 6.8 Kollektivholdeplass (o_KH1-2)

Innenfor feltet tillates det oppført leskur.

§ 6.9 Parkering (f_P1-3, o_P4)

Felt P1-3 er parkeringsareal for sentrumsområdet. Innenfor feltet tillates det etablert nedgravde løsninger for fordrøyning av overvann. Felt P4 er offentlig parkeringsareal. For P1-4 gjelder formålsgrense som byggegrense.

Innenfor felt P1 skal det opparbeides gangforbindelse mellom BFKT2 og LEK2/TO1, med min. bredde 2,5 m. Det skal i tillegg opparbeides et grøntareal langs gangforbindelsen med min. bredde 2,0 m.

§ 6.10 Parkering/renovasjonsanlegg (PR)

Innenfor feltet tillates parkering og/eller renovasjonsanlegg. Utvendig renovasjon skal være helt nedgravd. Etableres innvendig renovasjon kan arealet brukes til parkering. Det skal etableres tett skjerm med maks byggehøyde på 2,0 m mellom renovasjonsanlegg og nabo.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (o_FR)

Felt FR er offentlig friområde. Innenfor feltet kan det tillates områdelekeplass i den delen av området som ikke er regulert med støysone H210/H220. Lekeplassen skal tilrettelegges for naturlek, eksempelvis hinderløype. Lekeutstyr/aktivitetselementer må tilpasses slik at det naturlige terrenget og den stedlige vegetasjonen opprettholdes. Dvs. at arealet ikke kan tilrettelegges med for eksempel fotballbane eller tilsvarende. Utplassering av benker og etablering av tilrettelagte stier tillates.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm (f_VS1-2)

Felt VS1-2 er vegetasjonsskjerm mellom parkeringsplass og andre formål.

Innenfor felt VS1 skal det etableres et vegetasjonsbelte ev. kombinert med mur/gjerde. Det kan åpnes for gangpassasje gjennom VS1 fra P1 til LEK2/TO1. Ev. mur kan erstatte krav om gjerde mot lekeplass.

Innenfor felt VS2 skal det etableres et vegetasjonsbelte som beplantes med busker med min. 2 m høyde. Det tillates oppført gjerde/støyskjerm innenfor felt VS2.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med etablering av vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan.

§ 8.2 Støysone, rød sone (H210)

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor rød støysone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjerm for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, min. 1 m fra veiformål og nabogrense. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene. Det tillates ikke en sammenhengende støyskjerm langs hele eiendommen.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal ha en stille side og min. ett soverom og min. halvparten av rom for støyfølsom bruk (soverom, stue og arbeidsrom) skal plasseres mot denne siden.

§ 8.3 Støysone, gul sone (H220)

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor gul støysone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjerm for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, min. 1 m fra veiformål og nabogrense. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene. Det tillates ikke en sammenhengende støyskjerm langs hele eiendommen.

Alle boenheter innenfor gul støysone skal ha en stille side og min. ett soverom skal plasseres mot denne siden.

§ 8.4 Sone med særlig angitte hensyn, hensyn friluftsliv (H530)

H530 er hensynssone bevaring av friluftsliv. Tiltak beskrevet i § 7.1 kan tillates såfremt de ikke hindrer allmenn tilgang til friområdet.

§ 8.5 Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Innenfor hensynssonene H570_1-2 skal karakteristisk bevaringsverdig bebyggelse og tilliggende uteareal/miljø bevares. Bevaringsverdig bebyggelse er markert på plankartet. Bevaringsverdig

bebyggelse skal bevares og tillates ikke revet. Ved reparasjon og istandsetting av bygning skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming. Karakteristiske/originale bygningsdeler skal bevares.

Bygninger kan tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens og/eller eiendommens verneverdi. Ev. tilbygg må underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og material- og fargebruk. De samme kravene gjelder for etablering av nye garasjer/uthus.

§ 8.6 Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_3)

H570_3 er hensynssone for bevaring av kirkegården ved Tjøme kirke. Kirkegårdsmuren skal bevares og tillates ikke endret og skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder.

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 9.1 Utforming #1

Bebyggelsen skal primært oppføres med saltak, men flatt tak kan også tillates. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +40,4 m. Det tillates terrasse på tak.

§ 9.2 Utforming #2

Bebyggelsen skal primært oppføres med saltak, men flatt tak kan også tillates. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +43,6. Det tillates terrasse på tak.

§ 9.3 Utforming #3 (tidligere best. omr. 3 og 4)

Bebyggelsen skal primært oppføres med saltak, men flatt tak kan også tillates. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.-

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Pulttak kan ha samme takvinkler som saltak. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m.-

§ 9.4 Utforming #4

Bebyggelsen bør primært oppføres med saltak.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 14,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +46,6.

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,8 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +44,2 m.

§ 9.5 Utforming #5

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +39,4 m. Det tillates terrasse på tak. Bygg til båretrapp/rømningsvei skal oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +40,2 m. Adkomst til parkeringskjeller skal sikres.

§ 9.6 Utforming #6

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +42,6 m. Det tillates terrasse på tak.

§ 9.7 Utforming #7

Bebyggelsen bør primært oppføres med saltak, men flatt tak kan også tillates.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks-gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +45,3 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,4 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,7 m.

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +42,6 m.

Bygg til båretrapp/rømningsvei kan oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +46,8 m. Det skal plasseres på bygningens østside. Adkomst til parkeringskjeller skal sikres.

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8

Arealet skal være felles MUA for BFKT1-2.

På areal nord for #1-3 tillates det felles gangvei, gjerder og terrengarbeider. Det skal etableres trapp for adkomst til LEK1. Den kan plasseres utenfor byggegrense men ikke nærmere nabogrense i nord enn 2,0 m.

På areal øst for #4 tillates det at ny bebyggelse under terrengnivå legges inntil plangrensen/nabogrensen. Det forutsettes at det etableres nytt terreng over bebyggelsen med en naturlig overgang mellom nytt terreng innenfor plangrensen og eksisterende terreng utenfor. Felles gangveier, svalganger til leilighetene, støttemurer med maks høyde 3,0 m for bebyggelse i sammenheng med bebyggelse i bestemmelsesområde #4, gjerder, trapper, terrengarbeider, felles adkomst til leiligheter innenfor BFKT1 o.l. kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

På areal sør for #4 tillates innebygget varelevering med oppholdsareal på taket.

Bygg til heis/båretrapp/rømningsvei sørøst for #3 kan oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +47,7 m.

Bygg til heis/båretrapp/rømningsvei nordøst for #4 kan oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +48,2 m.

§ 9.9 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #9

På areal øst for #8 tillates det at ny bebyggelse under terrengnivå legges inntil plangrensen/nabogrensen. Det forutsettes at det etableres nytt terreng over bebyggelsen med en naturlig overgang mellom nytt terreng innenfor plangrensen og eksisterende terreng utenfor. Felles gangveier, støttemurer med maks høyde 4,2 m for bebyggelse i sammenheng med bestemmelsesområde #3, gjerder, trapper, terrengarbeider o.l. kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Det skal etableres trapp for adkomst, som en forlengelse av trapp i #8, til LEK1.

På areal sør for #4 skal arealet benyttes til tilpassing av terreng.

§ 9.10 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #10

Det skal tilrettelegges for gangareal på bakkenivå, tilgjengelig for allmennheten og sikret mot biltrafikk og varelevering. Arealet kan være overbygget.

§ 9.11 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #11 Det skal etableres gangareal fra KV1 og frem til BFKT2.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12

Det skal tilrettelegges for lek på torget. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering i område T01 nærmest område #13.

§ 9.13 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #13

Arealet skal være en naturlig del av torget, med adkomst til forretning/kontor/tjenesteyting innenfor BFKT1 samt trapp til LEK1. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering.

§ 9.14 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #14

Arealet kan benyttes til varelevering innenfor gitte tidssoner. Området skal sikres mot bestemmelsesområde #10 og T01.

§ 9.15 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #15

Det tillates etablering av parkeringskjeller under terreng. Adkomst skal skje fra sør.

Utbyggingsavtale mellom partene i reguleringsområde, foreslått av Pål Petter Syse, Arbeiderpartiet
Nytt pkt 4

Færder kommune som grunneier innenfor reguleringsområde skal ta initiativ til at etableres utbyggingsavtale mellom partene i reguleringsplan nr. 2018007- Tjøme Sentrum senest 6 uker etter vedtatt reguleringsplan.

Fremforhandlet utbyggingsavtale skal behandles av kommunestyret

Forslag til endring av punkt 1, foreslått av Monica Hofer Hagen, Venstre

Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.25 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene.

§ 2 Planformål - Tillegg i begynnelsen

Tjøme sentrum skal utvikles for å styrke kommunens bosteds- og besøksattraktivitet og underbygge kommunens forpliktelse etter folkehelseloven.

Tjøme sentrum skal fremstå som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

Det skal legges til rette for sosial samhandling og forebygging av utenforskap. Det skal være attraktivt å oppholde seg i sentrum drive næring/ handel, handle og bo. Det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter.

På østsiden skal det etableres et offentlig torg.

§ 4.1 Kulturminnevern

Endring fra skal til kan i 1.setning

§ 4.2 Støy mm

I 2.avsnitt fjernes

I 4. avsnitt endres skal til bør.

§ 4.3 Estetikk endres til følgende:

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det bør være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag bør inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer for alle. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

§ 4.5 Parkering

Endre fra skal til bør i siste avsnitt i begge setningene.

§ 5.1 Fellesbestemmelser - "Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA" endres skal til bør i 5.setning til "Innglassingen bør underordne seg...."

§ 5.8 boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Felt BFKT1.

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep for oppføring av ny bebyggelse."

I 3. avsnitt fjernes "og store vindusplater"

Felt BFKT2

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep."

§ 9.3 Utforming #3 endres til:

"Bebyggelsen kan oppføres med både saltak og flatt tak. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.-

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Pulttak kan ha samme takvinkler som saltak. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m"

§ 9.7 Utforming #7 endres følgende:

2.avsnitt 1.setning endres skal til kan.

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8 endres følgende:

I 6.avsnitt endres skal til kan.

I 7.avsnitt endres skal til kan.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 endres følgende:

I 1. setning endres kan til skal.

Alternativt forslag Bestemmelsesområde #2-3, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista

Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Utforming § 9.2 og §9.3

Byggehøyde for begge dvs hele boligrekka mot nord reduseres til totalt 2 etasjer av hensyn til naboer i nord og det generelle behov for å redusere opplevelse av stengsler sett utenfra.

Samferdselsanlegg torg (T01-2) og parkering ute (P1-4), foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista

Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Det utarbeides en utomhusplan med bruksplan for hele torget og parkeringsområdet der antall Pplasser reduseres til fordel for opphold og annen felles aktivitet.

Tilleggsforslag - Forretningsarealer enhetsstørrelse, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista

Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Det settes krav til Max størrelse på arealbruk for hvert forretningsforetak. Dette for å unngå ulik dominans innenfor foretakene i et begrenset område.

Forslag til endringer i reguleringsbestemmelsenes § 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 og 9.7, foreslått av Gunnar Fredriksen, Fremskrittspartiet

§ 9.1. Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.2. Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.3. Rekkverk mot nord og øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.4. Rekkverk mot øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.5. Rekkverk kan tillates, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.6 Det tillates terrasse på tak. Rekkverk tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.7. Rekkverk mot sør kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

Protokolltilførsel, foreslått av Karen Tone Lie, Arbeiderpartiet

Det er ønskelig at det innenfor den nye bebyggelsen i Tjøme sentrum tilbys leiligheter for eldre til en overkommelig pris og med kommunal tilvisningsrett, gjerne som borettslag. Kommunedirektøren bes vurdere om dette kan legges inn som forutsetninger i forbindelse med salg av kommunens eiendommer. Muligheter for fellesfunksjoner og service- og omsorgstilbud bør vurderes.

Protokolltilførsel, foreslått av Pål Ese, Uavhengig

Forslagsstiller bes gå i dialog med planavdelingen for å språkvaske og gå gjennom forslaget for å unngå utilsiktede virkninger før behandling i formannskapet.

Virksomhetsleder A. Mæland og plankoordinator A. Delbeck orienterte i saken.

Votering.

Kommunedirektørens innstilling i reguleringsbestemmelsens § 9.2 og 9.3 vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRSV) avgitt for T. Kalheims forslag.

Kommunedirektørens innstilling i samferdselsanlegg torg (T01-2) og parkering ute (P1-4) vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRSV) avgitt for T. Kalheims forslag.

T. Kalheims tilleggsforslag vedr forretningsarealer enhetsstørrelse falt med 10 mot 1 stemme (FRSV).

M. Hofer Hagens forslag til tillegg i reguleringsbestemmelsens § 2 enstemmig vedtatt.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 4.1 enstemmig vedtatt.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 4.2, 2. avsnitt vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 4.2, 4. avsnitt vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 4.3 vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 4.5 vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 5.1 vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 5.8 under Felt BFKT1 1. avsnitt vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 5.8 under Felt BFKT1 2. avsnitt vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Ap, Krf) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 5.8 under Felt BFKT1 3. avsnitt vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Ap, Krf) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 5.8 under Felt BFKT2 1. avsnitt vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Ap, Krf) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 5.8 under Felt BFKT2 2. avsnitt vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Ap, Krf) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 9.3 vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Ap, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 9.7, 2. avsnitt vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 9.8 6. avsnitt vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 9.8 7. avsnitt vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, Krf, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

M. Hofer Hagens forslag til endring i reguleringsbestemmelsens § 9.12 vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Ap, Krf) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 med vedtatte endringer i møtet enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling punkt 2 enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling punkt 3 enstemmig vedtatt.

P. Syses forslag til nytt punkt 4 enstemmig vedtatt.

G. Fredriksens forslag til endring av reguleringsbestemmelsens § 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.6 og 9.7 vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, FRSV, Krf).

G. Fredriksens forslag til endring av reguleringsbestemmelsens § 9.5 enstemmig vedtatt.

PTM - 028/25 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.25 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12. med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 2 Planformål - Tillegg i begynnelsen

Tjøme sentrum skal utvikles for å styrke kommunens bosteds- og besøksattraktivitet og underbygge kommunens forpliktelse etter folkehelseloven.

Tjøme sentrum skal fremstå som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

Det skal legges til rette for sosial samhandling og forebygging av utenforskap. Det skal være attraktivt å oppholde seg i sentrum drive næring/ handel, handle og bo. Det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter.

På østsiden skal det etableres et offentlig torg.

§ 4.1 Kulturminnevern

Endring fra skal til kan i 1. setning

§ 4.2 Støy mm

I 2. avsnitt fjernes

I 4. avsnitt endres skal til bør.

§ 4.3 Estetikk endres til følgende:

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det bør være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag bør inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer for alle. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

§ 4.5 Parkering

Endre fra skal til bør i siste avsnitt i begge setningene.

§ 5.1 Fellesbestemmelser - "Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA" endres skal til bør i 5.setning til "Innglassingen bør underordne seg...."

§ 5.8 boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Felt BFKT1.

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep for oppføring av ny bebyggelse."

I 3. avsnitt fjernes "og store vindusplater"

Felt BFKT2

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep."

§ 9.1 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen"

§ 9.2 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.3 Utforming #3 endres til:

"Bebyggelsen kan oppføres med både saltak og flatt tak. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.-

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Pulttak kan ha samme takvinkler som saltak. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m. Rekkverk mot nord og øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.4 Siste avsnitt endres til "Rekkverk mot øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.5 Tillegg "Rekkverk kan tillates, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§9.6 De to siste setningene endres til "Det tillates terrasse på tak. Rekkverk tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.7 Utforming #7 endres følgende:

I 2.avsnitt 1.setning endres skal til kan.

4.avsnitt endres til "Rekkverk mot sør kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8 endres følgende:

I 6. avsnitt endres skal til kan.

I 7. avsnitt endres skal til kan.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 endres følgende:

I 1. setning endres kan til skal.

1. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
2. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. pbl. §§ 11-17 og 12-14.
3. Færder kommune som grunneier innenfor reguleringsområde skal ta initiativ til at etableres utbyggingsavtale mellom partene i reguleringsplan nr. 2018007- Tjøme Sentrum senest 6 uker etter vedtatt reguleringsplan. Fremforhandlet utbyggingsavtale skal behandles av kommunestyret.

Protokolltilførsel fra Arbeiderpartiet ved representant K. Lie.

Det er ønskelig at det innenfor den nye bebyggelsen i Tjøme sentrum tilbys leiligheter for eldre til en overkommelig pris og med kommunal tilvisningsrett, gjerne som borettslag. Kommunedirektøren bes vurdere om dette kan legges inn som forutsetninger i forbindelse med salg av kommunens eiendommer. Muligheter for fellesfunksjoner og service- og omsorgstilbud bør vurderes.

Protokolltilførsel fra Uavhengig representant P. Ese.

Forslagsstiller bes gå i dialog med planavdelingen for å språkvaske og gå gjennom forslaget for å unngå utilsiktede virkninger før behandling i formannskapet.

Formannskap 12.03.2025:

Behandling:

Forslag detaljregulering Tjøme sentrum (Endring- og tillegg), foreslått av Jørn Magdahl, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

1. Reguleringsplanen skal ikke åpne for etablering av ny(e) dagligvarebutikk(er). Det settes krav til maks størrelse på arealbruk for hvert forretningsforetak. Dette for å unngå ulik dominans innenfor foretakene i et begrenset område.
2. Det utarbeides en utomhusplan. med bruksplan for hele torget og parkeringsområdet der antall parkeringsplasser reduseres til fordel for opphold og annen felles aktivitet.
3. Utforming § 9.2 og §9.3 Byggehøyde for boligrekka mot nord reduseres til totalt 2 etasjer av hensyn til naboer i nord og det generelle behov for å redusere opplevelse av stengsler sett utenfra.

7 endringsforslag til vedtaket i plan, teknikk og miljø av 05.03.2025, foreslått av Runar Bekkhus, Venstre

§ 4.3 Estetikk

I siste avsnitt legges til i(rødt):

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene **for alle**.

§ 5.8 Boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

I tredje avsnitt under Felt BFKT2 strykes:

Utnyttelsesgrad er maks 90 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #5-7, jf. §§ 9.5-9.7. Det tillates nødvendige terreng inngrep. Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot nord og vest. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader **og store vindusflater**. Varelevering

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 9.1 Utforming #1 strykes siste setning

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +40,4 m. Det tillates terrasse på tak. ~~Rekkverk mot nord tillates skal være tett med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen.~~

§ 9.2 Utforming #2 strykes siste setning

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +43,6. Det tillates terrasse på tak. ~~Rekkverk mot nord tillates skal være tett med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.~~

§ 9.3 Utforming #3 (tidligere best. omr. 3 og 4) strykes første linje i avsnitt 4 og duplikat av kote

~~Pulttak skal kan ha takvinkel mellom 4 og 15 grader samme takvinkler som saltak.~~ Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote ~~kote~~ +47,5 m.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 strykes skal og kan settes inn

Det ~~skal~~ **kan** tilrettelegges for lek på torget. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering i område T01 nærmest område #13.

Hovedutvalgets innstilling vedtatt med følgende endringer fra fellesforslag fra posisjonen fremmet av Runar Bekkhus (V) enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Jørn Magdahl (FRSV):

1. Falt med 1 (FRSV) mot 10 stemmer.
2. Falt med 3 (1FRSV, 2Mdg) mot 8 stemmer.
3. Falt med 2 stemmer (1FRSV og 1Ap) mot 9 stemmer.

FS - 021/25 Vedtak:

Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.25 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12. med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 2 Planformål - Tillegg i begynnelsen

Tjøme sentrum skal utvikles for å styrke kommunens bosteds- og besøksattraktivitet og underbygge kommunens forpliktelse etter folkehelseloven.

Tjøme sentrum skal fremstå som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

Det skal legges til rette for sosial samhandling og forebygging av utenforskap. Det skal være attraktivt å oppholde seg i sentrum drive næring/ handel, handle og bo. Det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter.

På østsiden skal det etableres et offentlig torg.

§ 4.1 Kulturminnevern

Endring fra skal til kan i 1.setning

§ 4.2 Støy mm

I 2.avsnitt fjernes

I 4. avsnitt endres skal til bør.

§ 4.3 Estetikk endres til følgende:

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det bør være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag bør inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer for alle. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

§ 4.5 Parkering

Endre fra skal til bør i siste avsnitt i begge setningene.

§ 5.1 Fellesbestemmelser - "Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA" endres skal til bør i 5.setning til "Innglassingen bør underordne seg...."

§ 5.8 boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Felt BFKT1.

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep for oppføring av ny bebyggelse."

I 3. avsnitt fjernes "og store vindusplater"

Felt BFKT2

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep."

§ 9.1 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen"

§ 9.2 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.3 Utforming #3 endres til:

"Bebyggelsen kan oppføres med både saltak og flatt tak. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.-

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Pulttak kan ha samme takvinkler som saltak. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m. Rekkverk mot nord og øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.4 Siste avsnitt endres til "Rekkverk mot øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.5 Tillegg "Rekkverk kan tillates, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§9.6 De to siste setningene endres til "Det tillates terrasse på tak. Rekkverk tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.7 Utforming #7 endres følgende:

I 2.avsnitt 1.setning endres skal til kan.

4.avsnitt endres til "Rekkverk mot sør kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8 endres følgende:

I 6.avsnitt endres skal til kan.

I 7.avsnitt endres skal til kan.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 endres følgende:

I 1. setning endres kan til skal.

1. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
2. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordnet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. pbl. §§ 11-17 og 12-14.
3. Færder kommune som grunneier innenfor reguleringsområde skal ta initiativ til at etableres utbyggingsavtale mellom partene i reguleringsplan nr. 2018007- Tjøme Sentrum senest 6 uker etter vedtatt reguleringsplan. Fremforhandlet utbyggingsavtale skal behandles av kommunestyret.

Endringer:

§ 4.3 Estetikk

I siste avsnitt legges til i(rødt):

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene **for alle**.

§ 5.8 Boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

I tredje avsnitt under Felt BFKT2 strykes:

Utnyttelsesgrad er maks 90 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #5-7, jf. §§ 9.5-9.7. Det tillates nødvendige terreng inngrep. Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot nord og vest. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader **og store vindusflater**. Varelevering

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 9.1 Utforming #1 strykes siste setning

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +40,4 m. Det tillates terrasse på tak. ~~Rekkverk mot nord tillates skal være tett med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen.~~

§ 9.2 Utforming #2 strykes siste setning

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +43,6. Det tillates terrasse på tak. ~~Rekkverk mot nord tillates skal være tett med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.~~

§ 9.3 Utforming #3 (tidligere best. omr. 3 og 4) strykes første linje i avsnitt 4 og duplikat av kote

~~Pulttak skal kan ha takvinkel mellom 4 og 15 grader samme takvinkler som saltak.~~ Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote ~~kote~~ +47,5 m.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 strykes skal og kan settes inn

Det ~~skal~~ **kan** tilrettelegges for lek på torget. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering i område T01 nærmest område #13.

Protokolltilførsel fra Arbeiderpartiet ved representant K. Lie.

Det er ønskelig at det innenfor den nye bebyggelsen i Tjøme sentrum tilbys leiligheter for eldre til en overkommelig pris og med kommunal tilvisningsrett, gjerne som borettslag. Kommunedirektøren bes vurdere om dette kan legges inn som forutsetninger i forbindelse med salg av kommunens eiendommer. Muligheter for fellesfunksjoner og service- og omsorgstilbud bør vurderes.

Protokolltilførsel fra Uavhengig representant P. Ese.

Forslagsstiller bes gå i dialog med planavdelingen for å språkvaske og gå gjennom forslaget for å unngå utilsiktede virkninger før behandling i formannskapet.

Kommunestyret 19.03.2025:

Behandling:

Endringer i bestemmelser inkl rekkefølgebestemmelser, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

1 . §3.2 Torg og §3.8 Utomhusplan

Det utarbeides en utomhusplan med bruksplan for hele torgområdet inkl parkeringsområdene der antall parkeringsplasser reduseres til fordel for opphold og annen felles aktivitet

2 .Utforming BFKT 1 mot nord §9.2 og §9.3

Byggehøyde for boligrekka mot nord reduseres til totalt 2 etg av hensyn til naboer mot nord og det generelle behov for å redusere opplevelse av stengsler sett fra torgområdet.

3. Tillegg

Reguleringsplan skal ikke åpne for etablering av ny(e) dagligvarebutikk(er). Det settes krav til maks størrelse på arealbruk for hvert forretningsforetak. Dette for å unngå ulik dominans innenfor et begrenset område.

4. Tillegg

50% av boligene planlegges med universell utforming.

Under forutsetning om at formannskapetets innstilling vedtas:

Endringsforslag fra Tone Kalheim (FRSV):

Punkt 1. falt med 7 stemmer (2mdg,4FRSV,1Ap) mot 32.

Punkt 2. falt med 10 (4 FRSV, 2mdg,4 Ap,) mot 29.

Punkt 3. falt med 6 (2 mdg,4FRSV) mot 33.

Punkt 4 falt med 6 (2mdg,4FRSV) mot 33.

Formannskapetets innstilling vedtatt med 36 mot 3 (2mdg,1Ap)

KS - 024/25 Vedtak:

Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.25 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12. med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 2 Planformål - Tillegg i begynnelsen

Tjøme sentrum skal utvikles for å styrke kommunens bosteds- og besøksattraktivitet og underbygge kommunens forpliktelse etter folkehelseloven.

Tjøme sentrum skal fremstå som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

Det skal legges til rette for sosial samhandling og forebygging av utenforskap. Det skal være attraktivt å oppholde seg i sentrum drive næring/ handel, handle og bo. Det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter.

På østsiden skal det etableres et offentlig torg.

§ 4.1 Kulturminnevern

Endring fra skal til kan i 1.setning

§ 4.2 Støy mm

I 2.avsnitt fjernes

I 4. avsnitt endres skal til bør.

§ 4.3 Estetikk endres til følgende:

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det bør være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag bør inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer for alle. Rom og

overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

§ 4.5 Parkering

Endre fra skal til bør i siste avsnitt i begge setningene.

§ 5.1 Fellesbestemmelser - "Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA" endres skal til bør i 5.setning til "Innglassingen bør underordne seg...."

§ 5.8 boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Felt BFKT1.

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep for oppføring av ny bebyggelse."

I 3. avsnitt fjernes "og store vindusplater"

Felt BFKT2

I 1. avsnitt fjernes de to siste setningene.

I 2. avsnitt endres til "Det tillates nødvendige terreng inngrep."

§ 9.1 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen"

§ 9.2 Siste linje endres til "Rekkverk mot nord tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.3 Utforming #3 endres til:

"Bebyggelsen kan oppføres med både saltak og flatt tak. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.-

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Pulttak kan ha samme takvinkler som saltak. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m. Rekkverk mot nord og øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.4 Siste avsnitt endres til "Rekkverk mot øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.5 Tillegg "Rekkverk kan tillates, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§9.6 De to siste setningene endres til "Det tillates terrasse på tak. Rekkverk tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.7 Utforming #7 endres følgende:

I 2.avsnitt 1.setning endres skal til kan.

4.avsnitt endres til "Rekkverk mot sør kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen."

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8 endres følgende:

I 6.avsnitt endres skal til kan.

I 7.avsnitt endres skal til kan.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 endres følgende:

I 1. setning endres kan til skal.

1. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
2. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordnet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. pbl. §§ 11-17 og 12-14.
3. Færder kommune som grunneier innenfor reguleringsområde skal ta initiativ til at etableres utbyggingsavtale mellom partene i reguleringsplan nr. 2018007- Tjøme Sentrum senest 6 uker etter vedtatt reguleringsplan. Fremforhandlet utbyggingsavtale skal behandles av kommunestyret.

Endringer:

§ 4.3 Estetikk

I siste avsnitt legges til i(rødt):

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene **for alle**.

§ 5.8 Boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

I tredje avsnitt under Felt BFKT2 strykes:

Utnyttelsesgrad er maks 90 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #5-7, jf. §§ 9.5-9.7. Det tillates nødvendige terreng inngrep. Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot nord og vest. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader **og store vindusflater**. Varelevering

§ 9 BESTEMMELSESMRÅDER

§ 9.1 Utforming #1 strykes siste setning

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +40,4 m. Det tillates terrasse på tak. **Rekkverk mot nord tillates skal være tett med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen.**

§ 9.2 Utforming #2 strykes siste setning

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +43,6. Det tillates terrasse på tak. **Rekkverk mot nord tillates skal være tett med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.**

§ 9.3 Utforming #3 (tidligere best. omr. 3 og 4) strykes første linje i avsnitt 4 og duplikat av kote

Pulttak skal kan ha takvinkel mellom 4 og 15 grader samme takvinkler som saltak. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote **kote** +47,5 m.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12 strykes skal og kan settes inn

Det skal **kan** tilrettelegges for lek på torget. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering i område T01 nærmest område #13.

Protokolltilførsel fra Arbeiderpartiet ved representant K. Lie.

Det er ønskelig at det innenfor den nye bebyggelsen i Tjøme sentrum tilbys leiligheter for eldre til en overkommelig pris og med kommunal tilvisningsrett, gjerne som borettslag. Kommunedirektøren bes vurdere om dette kan legges inn som forutsetninger i forbindelse med salg av kommunens eiendommer. Muligheter for fellesfunksjoner og service- og omsorgstilbud bør vurderes.

Protokolltilførsel fra Uavhengig representant P. Ese.

Forslagsstiller bes gå i dialog med planavdelingen for å språkvaske og gå gjennom forslaget for å unngå utilsiktede virkninger før behandling i formannskapet.

Vedlegg:

- 03. Planbeskrivelse.docx
- 04. Illustrasjonsplan.pdf
- 05. Snitt A-D, revidert 31.01.25.pdf
- 06. Illustrasjoner.pdf
- 07. Solbane Vår-Sommer.pdf
- 08. Solbane Høst-vinter.pdf
- 09. Bestemmelsesområder og byggegrenser.pdf
- 10. Bestemmelser med endringer.doc
- 11. Snitt A-D inkl tidligere høyder,.pdf
- 12. Oppsummering merknader offentlig ettersyn.docx
- 14. Alle uttalelser samenslått.pdf
- 15. Klimagassberegninger Tjøme Sentrum.pdf
- 16. Blågrønn faktor.xlsx
- 17. Detaljregulering nr. 2018007 - Ny 1.gangsbehandling.pdf

Tegninger/øvrigt saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det er utarbeidet planforslag for Tjøme sentrum. Formålet med planen er å legge til rette for en positiv utvikling av sentrumsområdet. Tjøme sentrum skal være et levende sentrum med gode møteplasser hvor det er trygt å bevege seg for alle trafikanter. Det skal være attraktivt å drive næring/handel, handle og bo i Tjøme sentrum.

Sentrumsområdet foreslås regulert til bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting, torgareal og lekeplasser. Eksisterende boligbebyggelse er ivaretatt i planforslaget. Det legges til rette for nye boliger i form av leiligheter på østsiden av Østveien.

Planforslaget legger opp til nye fortau- og kryssløsninger og nye avkjørsler i området. Glassberget inngår i planområdet og er foreslått regulert til friområde med hensynssone bevaring friluftsliv. Det tillates områdelekeplass i friområdet. Det er avsatt to områder for nærlekeplass i planområdet. Bevaringsverdig bebyggelse og kulturminner i området er ivaretatt med hensynssone bevaring kulturmiljø.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas.

Innledning

Færder kommune har utarbeidet planforslag for Tjøme sentrum i samarbeid med Børve Borchsenius Arkitekter AS og Vårdal arkitekter AS. Formålet med planen er å legge til rette for en positiv utvikling av sentrumsområdet. Tjøme sentrum skal være et levende sentrum med gode møteplasser hvor det er trygt å bevege seg for alle trafikanter. Det skal være attraktivt å drive næring/handel, handle og bo i Tjøme sentrum.

Sentrumsområdet foreslås regulert til bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Samtidig reguleres det torgareal og lekeplasser. Ettersom det er sentrumsfunksjoner på begge sider av Østveien, foreslås det torgarealer på begge sider av veien for å binde sentrumsområdet sammen. Eksisterende boligbebyggelse er ivaretatt i planforslaget. Det legges til rette for nye boliger i form av leiligheter på østsiden av Østveien.

Trafikksikkerhet har vært viktig i planarbeidet. Planforslaget legger opp til nye fortau- og kryssløsninger og nye avkjørsler i området. Det reguleres fortau på begge sider langs deler av Østveien.

Glassberget inngår i planområdet og er foreslått regulert til friområde med hensynssone bevaring friluftsliv i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det tillates områdelekeplass i friområdet. Det er avsatt to områder for nærlekeplass i planområdet. I tillegg kan det tilrettelegges for lek på torget. Bevaringsverdig bebyggelse og kulturminner i området er ivarettatt med hensynssone bevaring kulturmiljø.

Forslag til reguleringsplan for Tjøme sentrum ble 1.gangsbehandlet 06.03.24 i Hovedutvalget for plan, teknikk og miljø , og i PTM-sak 021/24 ble følgende vedtatt:

1. *Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.2024, med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 med følgende endring: Av hensyn til nærings- og forretningsvirksomheten på Østveien 658 (gbnr. 218/84) og den verneverdige bebyggelsen på Østveien 664 (gbnr. 218/28) og Østveien 660 (gbnr. 218/29), tas fortausløsningen på vestsiden av Østveien ut av forslag til detaljregulering Tjøme sentrum for strekningen fra krysset Korsholmveien-Østveien og nordover. Plankartet oppdateres før sluttbehandling.*
2. *Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordnet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. pbl. §§ 11- 17 og 12-14.*
3. *Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17.*

tDet vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremlegget.

Forslag til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn med uttalefrist 01.05.24. Fristen ble senere utsatt til første uka i juni. Det er mottatt 35 uttalelser innen fristen. Én av uttalelsene er en fellesuttalelse fra protestaksjonen med 740 underskrifter

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering

Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan

Reguleringsplan nr. T34 for Østjordnet BBL, 31.05.1991.

Kommuneplanens arealdel for Færder kommune 2023-2035, vedtatt 06.09.2023

Alternativt vedtak

Nytt pkt. 2 i vedtaket:

Det reguleres fortau langs vestsiden av Østveien, fra Korsholmveien og nordover i samsvar med forslag til reguleringsplankart (datert 01.07.21, endret 01.02.24) som ble lagt fram til førstegangsbehandling i møte i hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 06.03.24.

Vedtaks punkt 2 blir 3, og vedtakspunkt 3 blir 4.

Vurderinger

Uttalelser

Planarbeidet for detaljregulering for Tjøme sentrum ble lagt ut til offentlig ettersyn 15.03.2024, med frist for uttalelser 01.05.2024, forlenget til første uken i juni 2024. Den 15.05.2024 hadde kommunen

mottatt 32 uttalelser til offentlig ettersyn, det kom inn ytterligere 3 uttalelser før endelig frist. Én av uttalelsene er en fellesuttalelse fra protestaksjonen med 740 underskrifter. Uttalelsene er oppsummert i eget vedlegg (vedlegg nr. 12), kommentert tematisk i eget vedlegg (vedlegg nr. 13), og kommunedirektøren viser til de vurderingene som er gjort der.

Uttalelsene fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestfold fylkeskommune, NVE, Vegvesenet og Aksjon Tjøme sentrum 2024 er i tillegg oppsummert og kommentert i foreliggende saksfremlegg

Alle uttalelsene ligger også i sin helhet som vedlegg til saken.

Uttalelsene til planforslaget for Tjøme sentrum omhandler i hovedsak følgende temaer og problemstillinger:

- Arkitektonisk utforming på ny bebyggelse som er tilpasset Tjømes identitet. Tjømes tradisjonelle bebyggelse er saltaksbygninger med panelkledning.
 - Lavere bebyggelse i en skala tilpasset området.
 - Reell medvirkning for innbyggerne til å påvirke utformingen av Tjøme sentrum.
 - Nytt samfunnshus/allhus med ikke-kommersielle møteplasser også innendørs.
 - Ikke behov/ønsker om dagligvarebutikk i sentrum, gjerne variert småhandel og tjenester.
 - Ikke behov for så mange leiligheter i sentrum og/eller ønsker ikke mer utbygging i det hele tatt på Tjøme.
 - Trafikk og støybelastning bør reduseres.
 - Parkering bør under bakken. Uheldig med parkering/veiareal ved torv/lek.
 - Ikke lek og uteopphold på tak.
 - Behov for tosidig fortau langs Østveien
 - Behov for og plassering av nettstasjoner må avklares
-
- **Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 29.04.24**

Statsforvalteren opplyser at det etter avtale med Vestfold fylkeskommune er besluttet at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser på vegne av Statsforvalteren. Det vises derfor til fylkeskommunens uttalelse mht. dette temaet. Statsforvalteren uttaler ellers følgende:

Statsforvalteren minner om gravplassloven § 3 og gravplassforskriften §1, som bl.a. sier at «*gravplass skal holdes i hevd, og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier*».

- Hensynsone for bevaring av kirkegårdsmuren bør også vises for steingjerdet langs Lindholmveien.
- Det bør inn i bestemmelsene at det kan opparbeides grøntareal mellom kirkegårdsmuren og Lindholmveien og dette bør vises som «AVG» i plankartet. «AVG» bør også gjelde langs Østveien.
- Reguleringsplanen må ikke komme i konflikt med gravplassens egenart og funksjon. Hensynet bør sikres med en planbestemmelser om plassering av bygg og utforming av fasader, store vindusflater og lignende. Ballkonger/terrasser bør som hovedregel ikke vende mot gravplassen. Dette gjelder spesielt arealformål BFKT5.

Kommunedirektørens kommentarer:

Planen er endret, slik at grøfteareal mellom Lindholmveien og kirkegården har formål "Annen vegg grunn grøntareal". Det er avsatt hensynssone for steingjerdet i kommuneplanen (27-6), er derfor ikke nødvendig med egen hensynssone i reguleringsplanen.

Kombinertformålet på BFK5 mellom den private eiendommen og Østveien/Lindholmveien er endret til AVG, og byggegrensen er trukket tilsvarende tilbake. Dette vil gi større avstand mellom evt. ny bebyggelse og kirken.

- **Vestfold fylkeskommune, datert 30.04.24**

På de punktene som berører Fylkeskommunens ansvarsområder har de følgende kommentarer:

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Retningslinje R4 i RPBA "Fortetting med kvalitet", legger vekt på at hensynet til kvalitet må ivaretas ved planlegging og gjennomføring av utbyggingstiltak. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å se på muligheten for å flytte parkeringen og/eller veiarealet som ligger mellom felt BFKT2 og torget T01. Myke trafikanter og kvaliteter for opphold for både beboere og besøkende bør prioriteres rundt det nye torget.

Samferdsel

Mellom Korsholmveien og Kirkelyrønningen, en strekning på ca. 180 m, er det i dag etablert to gangfelt. Vegnormalens krav til etablering av gangfelt er svært strenge, og det aksepteres derfor ikke etablering av flere gangfelt på strekningen. På strekningen er det registrert 7 ulykker de siste årene, hvor påkjørsel av fotgjenger er ulykkesårsaken. Både påkjørsel ved kryssing av vei, samt påkjørsel av fotgjenger som beveget seg langs med veien. Ulykkesbildet på denne korte strekningen indikerer at behovet for en 2-sidig løsning for myke trafikanter allerede er der i dag. Fylkeskommunen ber derfor Færder kommune om å revurdere behovet for en 2-sidig løsning for myke trafikanter gjennom Tjøme sentrum.

Kulturarv

Anbefaler kommunen å vurdere om bestemmelse § 8.5 også skal inneholde en presisering av at steingjerder innenfor hensynsonen skal bevares.

Fellesbestemmelsene bør i større grad presisere hva som ligger i at ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og tradisjonell byggeskikk på stedet. Tjømes tradisjonelle bebyggelse er saltaksbygninger med panelkledning.

Kommunedirektørens kommentarer:

RPBA

Færder kommune merker seg at Vestfold og Telemark fylkeskommune mener at detaljreguleringsplanen er i samsvar med Regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Det er mest hensiktsmessig å kunne kjøre rundt BFKT2 for å unngå rygging på området. Av denne grunn er vendehammer i øst fjernet. Det må da nødvendigvis være gateareal mellom BFKT og torget. Torget skal være bilfritt og det skal etableres gjerde/mur mellom parkeringsarealet P1 og lekeplass LEK 2 samt evt. torg TO1. Åpningen i gjerdet/muren vil lede ut på et gangareal over parkeringsplassen, mot BFKT12. Dette for å forhindre konflikt mellom gående og biler.

Samferdsel

Fortau langs vestsiden av Østveien, fra Korsholmveien til Oskjærveien ble vedtatt tatt ut av planforslaget ved 1. gangsbehandling. Dette er kommentert av både fylkeskommunen og Vegvesenet. ROS-analysen er ikke oppdatert, og den risiko vedrørende trafikksikkerhet som er avdekket i ROS-analysen er dermed ikke ivaretatt fullt ut i planen.

Kommunedirektøren mener derfor fortsatt, på lik linje med fylkeskommunen og Vegvesenet, at det ideelt sett bør reguleres inn fortau langs vestsiden av Østveien fra Korsholmveien til Oskjærveien. En slik løsning vil gi bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter i Tjøme sentrum. Imidlertid vedtok hovedutvalget 06.03.24 enstemmig at denne delen av fortauet skulle tas ut av reguleringsplanen. Under tvil, legger derfor kommunedirektøren hovedutvalgets beslutning til grunn for innstillingen til sluttbehandling av planforslaget.

Under alternative vedtak er det utformet et forslag til tilleggspunkt dersom kommunestyret skulle ønske å legge denne fortaustrekningen inn i planen igjen.

Kulturarv

Se kommunedirektørens kommentar til Statsforvalter. Den flyttede Lindholmveien ligger innenfor

hensynssone til kirka, men strekningen er flat og har ingen konsekvenser for landskapet.

- **Statens vegvesen, datert 30.04.24**

Trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper skal vektlegges i planleggingen. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør det gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafikksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført.

Området ligger godt til rette for bruk av gange og sykkel som transportform, både for eksisterende og nye boliger, samt næringsarealene. Det er derfor uheldig at planlagt fortau på vestsiden av Østveien tas ut av planen. Spesielt med tanke på den betydelige trafikkøkningen i sommerhalvåret som området har. For å oppnå et trafikksikkert sentrum, anbefaler derfor vegvesenet at tosidig fortau opprettholdes samtidig som den verneverdige bebyggelsen ivaretas. Dersom fortauet på vestsiden av Østveien tas ut av planen, må ROS-analysen oppdateres med tanken på trafikksikkerhet.

Viktig å legge til rette for og styrke klima- og miljøvennlige løsninger, blant annet viktigheten av planlegging for håndtering av flom- og overvannsproblematikk.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren viser til kommentaren til fylkeskommunens uttalelse vedrørende trafikksikkerhet.

Det er dokumentert at kommuneplanens krav til blågrønn faktor er gjennomførbar.

- **Miljørettet helsevern, datert 07.05.24**

Miljørettet helsevern viser til tidligere uttalelser datert 08.04.22 og 11.04.19. Miljørettet helsevesen har følgende merknader:

Støy

Ber om at krav for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, jf T-1442/2021 kapittel 6 innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Dette er spesielt viktig siden byggearbeidene skal foregå ved allerede etablert boligområde. For at hensynssonen for støy med bestemmelser skal fungere som et godt verktøy, for planlegging av støydempende tiltak og utforming av ny bebyggelse, må de være oppdatert. Torgområdet og bebyggelsens plassering er endret etter at støysonkart ble utarbeidet 2022. I rød støyson skal boligbygging unngås. Dersom det likevel tillates, bør det stilles krav til tilfredsstillende støynivå innendørs, samt tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå i reguleringsbestemmelsene, i tillegg til kravene som allerede ligger i forslaget.

Lekeområder

Det må oppgis planlagte antall nye og samlede boenheter for å sikre at det avsettes nok areal til lek og MUA. LEK2 er omringet av parkeringsareal med rygging av biler, samt trafikk og varelevering, kanskje også for støy. Vi mener at lekeareal på torget kan komme i tillegg til, men ikke erstatte, lekearealet som var i de opprinnelige planene.

Det er viktig å bevare store trær i forbindelse med utbygging og plante nye for å skape nok variasjon, ha mest mulig naturelement og nok skyggesteder.

Miljøretta helsevern er usikre på om planforslaget sikrer at det vil bli etablert områdelekeplass på offentlig friområde o_FR. I tillegg tillates ikke fotballbane eller tilsvarende på friområdet samtidig som kommuneplanen har krav om ballspill på områdelekeplass.

Felles uteområder og lekeplasser bør hovedsakelig utformes på bakkenivå. Felles uteområde og lekeplass på tak kan ofte komme i konflikt med støy fra tekniske installasjoner. I tillegg er de ofte sårbare konstruksjoner når det gjelder å sikre gode løsninger for funksjonshemmede, fuktsikring,

avrenning, vedlikehold, osv. På grunn av den korte avstanden kan støy fra aktiviteter på fellesområder forstyrre beboeres private uteopphold og forringe bruken av området.

Det er utfordrende å skape gode sol- og skyggeforhold eller å integrere naturelementer på tak for variert lek- og opphold. Uteområder bør gjennom vegetasjon eller konstruksjoner sørge for at barn kan leke og oppholde seg i skyggen fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Kombinert formål

Kombinerte formål, som for eksempel boliger/næring/bevertning kan komme i konflikt til hverandre. Miljøretta helsevern mottar regelmessig klager på støy fra varelevering, tekniske installasjoner fra dagligvarebutikker, bevertning, mm. Slike saker er vanskelige å løse i etterkant. Vi er spesielt bekymret for trafikken og vareleveringer som eventuell dagligvarehandel, og Vinmonopol genererer for område BFKT1 og BFKT2. Det er positivt at det skal tilrettelegges for lukket varelevering ved Spar.

Kommunedirektørens kommentar:

Støy

Bestemmelse for begrensning av støy i anleggsperioden er lagt inn i bestemmelsen om støy. Planen åpner ikke for boligbygging i rød støysone, og lek er lagt utenfor gul støysone. Det skal være innendørs varelevering både for Spar og Rema 1000.

Lekeareal

Regulert areal vil legge begrensning på antall boenheter. Det er lagt inn mer areal til lek enn kommuneplanens krav. Kommunedirektøren mener det er god arealutnyttelse, samt positivt for bruk av torget, at lekearealet legges på torget. Vendehammer som tidligere lå inntil torvet og nær lekeplassen er fjernet, og lekeplass og parkeringsareal skal skilles med enten gjerde eller mur. Begge nærlekeplassene skal ligge på bakkenivå. LEK 1 vil få god kontakt med friområdet på østsiden. Rekkefølgebestemmelser vil sikre at det blir opparbeidet lekeaktiviteter på friområdet i sør.

Det vil bli plantet trær nær og på lekeplassen som vil gi skygge. Ingen eksisterende trær vil bli bevart.

Kombinert formål

Kommunedirektøren mener det er positivt med kombinasjon av boliger, bevertning og forretninger. Bevertning og forretninger på bakkeplan vil gi liv til torvet. Vareleveringen til Rema vil skje innendørs. Avfall fra forretningene løses også innendørs.

- **NVE, datert 12.04.23**

NVE uttaler at de ikke har kapasitet til å vurdere alle reguleringssaker som kommer på høring, men at det vil prioriteres å gi innspill og uttalelser i de sakene der NVE blir bedt om faglig hjelp til vurdering av konkrete problemstillinger. NVE viser til kommunens/planmyndighetens ansvar for å se til at NVEs saksområder blir ivarettatt – og henviser til veiledere og retningslinjer som kan benyttes i denne sammenheng.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad fra NVE tas til etterretning.

Det er i forbindelse med utarbeiding av tidligere områdeplan for Tjøme sentrum utført geoteknisk vurdering. Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende, jf. ROS-analysen utarbeidet ved plansaken.

- **Lede as, datert 24.04.24**

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene. Tilkomst til høyspenningskabler i grøft må ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler.

Det kan bli behov for å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Lede ber forslagstiller oppgi planforslagets effektbehov. Frittliggende nettstasjon har vanligvis behov for ca. 7 m x 10 m. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og ønskes plassert minimum 3 meter fra veikant.

For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

- Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.
- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon skal det reguleres inn areal for energianlegg (kode 1510).
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunen har vært i kontakt med Lede i etterkant av deres uttalelse, og ny trafostasjon er nå plassert iht. deres retningslinjer. Areal for planlagt trafostasjon er økt, og er flyttet slik at det er min. fem meter til eiendomsgrensene.

- **Aksjon Tjøme sentrum 2024, datert 01.05.24.**

Protestaksjonen, med 740 signaturer per 1. mai 2024, krever et nytt planforslag der følgende endringer er innarbeidet:

- STEDSTYPISK: Ny bebyggelse har en arkitektonisk utforming som reflekterer det mest stedstypiske av Tjømes bebyggelse og er i tråd med Tjømes tradisjon.
- LAVMÆLT: Ny bebyggelse (næring og bolig) har en skala tilpasset området og uten preg av blokkbebyggelse.
- VENNLIG: Næringsbygg har åpne, inviterende fasader og torget har lune, skjermede og solrike områder for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon er beholdt der det er naturlig.
- SOSIALT: Bebyggelse og torg er tilrettelagt for samkvem mellom folk i alle aldre. Ny bebyggelse omfatter lokaler for publikumsrettet kommunal virksomhet, eksempelvis bibliotek.
- VARIERT NÆRINGSLIV: Ny bebyggelse gir tilfredsstillende lokaler for Vinmonopolet. For øvrig er det lagt godt til rette for mindre virksomhet, småbutikker og kafeer.

Kommunedirektørens kommentar:

Stedstypisk

Tjøme har et særegent landskap, med lange rygger med svaberg i nord-sørretning med gressletter mellom, samt viker og bukter.

Før moderne tid etablerte bebyggelsen seg tradisjonelt sett i forhold til næringsgrunnlaget. Man bodde og arbeidet på samme sted. Husene ble etablert mellom svabergene, på den delen av tomta hvor man ikke kunne dyrke jorda. Bygningene var lavmælte, la seg på lune steder hvor de var skjermet for vær og vind, og ikke ødela dyrka mark. I mer moderne tid ga veibyggingen nye muligheter for utvikling og plassering av bebyggelse. Det ble etablert boliger hvor folk kun bodde, og man jobbet andre steder. Typisk for Tjøme er også all fritidsbebyggelsen langs kysten, hvor man oppholdt seg i sommerhalvåret. Viktige premisser var da sol, utsikt og uteoppholdsareal.

Det ble etter hvert etablert handelssteder rundt om i kommunen, hvor Tjøme sentrum er det største og viktigste. Tjøme sentrum er preget av spredt bebyggelse som er plassert der i ulike tidsrom og med variert arkitektur. Det startet med kirken, så noen boliger, samfunnshus/skole/kino, kommunehuset. Mindre butikker ble etablert, disse ble utvidet til større butikker, og samfunnet ble

etter hvert mer bilbasert. Det har ikke vært en overordnet plan for Tjøme sentrum, bebyggelsen har kommet til etter hvert, og en del av sentrumsfunksjonene er spredt langs hovedveiene.

Reguleringsplanen for Tjøme sentrum skal legge til rette for ny bebyggelse i sentrumsområdet, det er derfor vanskelig å sammenligne ny bebyggelse i et moderne sentrumsområde med bebyggelsen som ble etablert for kanskje 100 år siden, hvor forutsetningene var helt annerledes.

Det er gjort noen endringer i bebyggelsen i forslag til bestemmelser. Det er blant annet satt krav til utstrakt bruk av trepanel i fasadene, og kravet til jordfarger er fjernet etter innspill om fargebruk i offentlig ettersyn. Bestemmelsene om estetikk og byggehøyder er mer spesifisert, for å legge til rette for variasjon i fasadene og byggehøydene.

Lavmælt:

Tjøme sentrum er avsatt til sentrumsområde i kommuneplanen. Det er naturlig og ønskelig at det bygges tettere i et sentrumsområde enn i områdene rundt. Det er stor knapphet på areal for nye boliger i kommunen, og det er ikke ønskelig å spre bebyggelsen utover i kommunen og dermed måtte legge beslag på ubebygde naturområder.

Det er stagnasjon i befolkningsveksten i Lindhøy skolekrets, og skolekretsen har den sterkeste demografiske skjevheten i kommunen. Det er mange eldre 55+ og 70+, og tilsvarende få barn og unge, så kommunen trenger flere boliger tilpasset eldre som bor i kommunen. Hvis vi klarer å få til en boligrotasjon, at eldre flytter ut av eneboliger slik at barnefamilier kan flytte inn i eneboligene, er det positivt.

For å tilrettelegge for at eldre skal kunne bo hjemme lengst mulig, må det bygges hus med heis. Krav til heis kommer først inn når man bygger tre etasjer. Det er også uhensiktsmessig å bygge hus i to etasjer med saltak, med tanke på at det skal være leiligheter i saltaket. Leiligheter i «taket» er generelt mindre attraktive.

For å imøtekomme innspillene til offentlig ettersyn om for høye bygninger er gjennomsnittlig byggehøyde senket ved at det foreslås hus med vekselvis saltak og flatt tak/terrasser. Bygningene vil med dette fremstå som lavere og luftigere.

Vennlig

Det skal etableres forretninger/kafeer o.l. i alle 1. etasjer innenfor felt BFKT 1-2. Det er krav i bestemmelsene at alle fasader i 1. etasje skal være åpne, slik at forretningene/kafeer vil henvende seg ut mot omgivelsene. Boliger i 1. etasje vil være privatiserende for torvområdet da det vil være nødvendig med areal til privat uteareal langs fasaden. Få mennesker ønsker å bo i 1. etasje som ikke er skjermet mot offentlig areal på utsiden. Utskutt 1. etasje er fjernet på søndre bygning.

Sosialt

Med den planlagte plasseringen av bygningene vil det bli gode solforhold både på torvet og for alle de nye boligene, noe utarbeidete sol-skyggediagrammer viser. Planforslaget legger til rette for at torvet vil kunne tilrettelegges for folk i alle aldre, med hyggelige møteplasser, trær og busker, sitteplasser, lekeapparater m.m.

Vendehammeren øst på torvet er fjernet, for å redusere konflikt med biler og torvet/lekeplassen. Med dette grepet er areal for torv og lekeplass økt, fra ca. 1,2 da til ca. 1,6 da. Bestemmelsene åpner for samfunnshus, og utbyggerne har signalisert at eksisterende bygning vest for sentrumsgården (Ionna) kan overtas av kommunen/beboere i området og brukes som et felles samfunnshus.

Vegetasjonsarealet mellom p-plass og torv har en bredde på 2,0 m. I dette arealet skal det etableres gjerde/mur langs lekeplassen, for å sikre denne.

Variert næringsliv

Det er behov for økt aktivitet i Tjøme sentrum blant annet i form av forretninger som trekker kunder hele året, det er ikke tilstrekkelig med små butikker med lokale varer. Rema 1000 og Spar er

eksempler på slike type butikker. Disse to butikkene utfyller hverandre med tanke på varer og handelsgrupper, og vil gi økt besøk i Tjøme sentrum. Dette gir igjen grunnlag for flere små butikker og kafeer, mer aktivitet og et levende sentrum. Det er også viktig å kunne beholde Vinmonopolet i sentrum. Da må "noen" bygge et nytt bygg til Vinmonopolet. Det må være en utbygger som ser samdriftsfordelen med Vinmonopol og forretning, som f.eks. Rema 1000. Etablering av Rema 1000-butikk i Tjøme sentrum betyr ikke ny Rema 1000-butikk på Tjøme, det er dagens butikk på Haugsjordet som planlegges flyttet til Tjøme sentrum.

Medvirkning

Det har vært flere medvirkningsmøter i prosessen med utarbeidelse av reguleringsplan for Tjøme sentrum, både åpne møter for alle, og kontormøter hvor naboer har vært invitert. Det har også vært egne møter med næringslivet. Kommunen har fulgt opp og tatt hensyn til flere av innspillene fra offentlig ettersyn, også innspill fra tidligere medvirkningsprosess i Tjøme kommune.

Aksjonsgruppa har sendt inn et innbyggerinitiativ. Dette er behandlet i egen politisk sak.

Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til sentrumsformål, boligbebyggelse, LNF- formål, grav- og urnelund, parkering og vei. Samtidig er det avsatt hensynssone for friluftsliv og faresone for ras og skred.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel, med unntak av gbnr. 254/31 og gbnr. 254/37. De aktuelle eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, og i planforslaget foreslås de regulert til kombinert formål for boligbebyggelse, forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting. Det er vurdert at dette kan aksepteres fordi eiendommene hører naturlig til sentrumsområdet. Samtidig medfører det en mer helhetlig og sammenhengende utbygging. Det er også vurdert at dette ikke utløser krav om konsekvensutredning. Se begrunnelse lengre ned i saksfremlegget.

Planforslagets hovedgrep

Planforslaget skal legge til rette for at Tjøme sentrum fremstår som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

For sentrumsområdet, der sentrumsfunksjonene er plassert på hver side av hovedvei, har trafiksikkerhet og gode gjennomførbare løsninger for trafikkavvikling vært viktig i planleggingen. Planforslaget legger opp til nye kryssløsninger og nye adkomstveier i området. Samtidig åpner dette for å etablere nye torgarealer sentralt plassert i sentrum.

Sentrum styrkes ved etablering av nye torgareal, på begge sider langs Østveien. På østsiden er det foreslått nytt offentlig torg. Torget vil defineres av ny bebyggelse i nord, sør og øst. Bebyggelsen skal inneholde sentrumsfunksjoner. Sentrumsfunksjonene henvender seg aktivt mot torget. Torget skal gis en attraktiv utforming med plass for aktivitet, lek og med mulighet for bruk som markeds plass. Det offentlige torgområdet o_TO1 knyttes til torgareal ved Spar, felt TO2. Det kan også legges til at Vinmonopolet, som i dag holder til i Tjøme sentrum, vil kunne få nye lokaler i den nye bebyggelsen. Vinmonopolet har flere ganger uttrykt behov for nye lokaler, da dagens lokaler er for små og har svært lite lagringsplass. De har derfor sett etter egnede lokaler andre steder. Kommunedirektøren mener det er ønskelig at Vinmonopolet fortsatt skal være etablert i Tjøme sentrum og mener det er viktig at reguleringsplanen legger til rette for at dette fremdeles vil være mulig. Det vil av samme grunn også være viktig med fremdrift i planprosessen og deretter i byggeprosessen

Planavgrensning

Planavgrensningen har tilsvarende avgrensning som tidligere planforslag.

Trafikkløsning og parkering

Trafiksikkerhet og gode løsninger for trafikkavvikling står sentralt i utviklingen av Tjøme sentrum og

har vært et fokusområde i planleggingen. Det har vært dialog underveis i planprosessen mellom grunneiere og offentlige myndigheter. Hensyn til alle trafikkgrupper, god tilknytning til kollektivtransport, sentralt plassert kantstopp for buss, trafikk sikkerhet ved plassering av leskur, sikt mv. er vurdert i planleggingen.

Det var i planforslaget som ble lagt frem til 1.gangsbehandling lagt opp til fortau på begge sider av Østveien. Fortau langs vestsiden av Østveien, fra Korsholmveien til Oskjærveien ble vedtatt tatt ut av planforslaget ved 1.gangsbehandling. Kommunedirektøren mener, på lik linje fylkeskommunen og vegvesenet, at dette hadde vært fornuftig og gitt bedre trafikk sikkerhet for myke trafikanter i Tjøme sentrum. Kommunedirektøren forholder seg imidlertid til vedtaket fra 1.gangsbehandlingen. På østsiden av Østveien er det eksisterende fortau fram til busstopp ved Pytterønningen, herfra er det gang- og sykkelvei til Haug og Grimestad.

Det er regulert tre parkeringsarealer i planområdet, i tillegg til parkering utenfor Spar som ligger innenfor reguleringsformål FKT.

Det skal opparbeides parkering på bakkeplan nord og sør for BFKT2, i tillegg til parkeringskjeller under terreng for beboere i BFKT1-2. Det åpnes for en parkeringsdekning som gir plass for ca 30 biler flere enn minimumskravet i kommuneplanen. Kommunedirektøren mener dette er fornuftig med tanke på den store pågangen av sommergjester.

Det er satt av eget areal til varelevering. I tillegg åpnes det for at det innenfor tidsbegrenset periode kan aksepteres varelevering på torget, for mindre forretninger og kaféer i FBKT1.

I V1 og 2 åpnes det for at vegene kan stenges med bom for å hindre gjennomkjøring. Dette vil begrense kjøring i det nye byggeområdet.

Estetikk og landskapsvirkning

Terrenget i Tjøme sentrum er lett kupert, bestående av synlig berg med flatere partier mellom åsryggene. Terrenget stiger opp fra Vestveien til Sentrumsområdet og noe videre før det faller ned mot Haug. Ved sentrumsområdet oppleves terrenget relativt flatt. Krysset Vestveien/Stauperveien ligger på ca. kote +26 og torgområdet fra ca. kote +30. I forbindelse med boligutbygging er det foretatt terrengtilpasninger.

Sentrumsområdet oppleves grønt preget av trær og busker ved boligeiendommer. Vegetasjon ved boliger langs Rødkjærveien er tettvokst. Ved kirken er det høye gamle trær. Vegetasjon ved Glassberget er naturlig stedbunden. Ved torgområdet og Spar er det sparsomt med vegetasjon. Ved sentrumsgården er det et kastanjetre. Trær i friområdet mot øst (Kirkerønningen) danner bakteppe til torgområdet. Det er ikke registrert bevaringsverdige trær innenfor området. For bebyggelse i eksisterende boligområder er reguleringsbestemmelsene lagt tett opp til eksisterende størrelser i områdene. Bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø er vist i plankartet.

For ny bebyggelse på østsiden av Østveien (BFKT1-2) er det sikret god variasjon med ulike takform og variasjon i fasade, fargevalg og materialvalg. Samtidig er det sikret nedtrapping av byggehøyder mot Østveien. Dette er sikret gjennom bestemmelsesområder med ulike kote- og byggehøyder. Det er også sikret gangarealer på bakkenivå. Det åpnes for at bebyggelsen innenfor BFKT1 hvor det er en skråning i bakkant, kan tillates med kotehøyder som gir mulighet for 4.etasjer ettersom høydevirkningen blir mindre av at det ligger inntil en skråning og at etasjene over 1.etasje er inntrukket. Deler av bebyggelsen innenfor BFKT2 kan også tillates med inntil 4. etasjer ettersom bebyggelsen trapper ned mot Østveien. Det vil være nødvendig med store terrenginngrep for å kunne gjennomføre planforslaget. For å legge bebyggelsene så langt øst som mulig vil en del eksisterende masse fjernes. Det må også fjernes masser for å kunne etablere parkeringskjelleren.

Nærmeste naboer vil bli påvirket av byggehøydene i BFKT1-2, spesielt beboerne i felt BK. De vil få et bygg som er betraktelig høyere enn dagens bygg, som nærmeste nabo i sør. Solforholdene for morgensol vil bli noe begrenset, men ettermiddagssol vil ikke bli påvirket. For å minimere høydevirkningene er bygget trappet ned mot vest, og det skal bygges vekselvis flatt tak/saltak.

Beboerne i felt BK har både før og etter høringsfrist protestert mot byggehøydene i bestemmelsesområde 1 til 3, sist i epost 13. februar 2025.

Det er vurdert at hensyn til landskap og topografi er ivaretatt i planforslaget. Den planlagte bebyggelsen innordner seg landskapet (fjernvirkning). Felles og offentlig uterom skal utformes med høy kvalitet. Tjøme sentrum skal kunne oppleves som et godt dimensjonert sentrum hele året, på vinterstid og ved befolkningstoppene i sommermånedene. Det er lagt inn egne bestemmelser for å regulere bruk av skilt innenfor planområdet. Skilt med steds informasjon skal tilpasses skiltmal for nasjonalparklandsbyer og kommuner.

Lek og uteoppholdsareal

Det er regulert to nærlekeplasser i planområdet, f_LEK1-2. I tillegg åpnes det for områdelekeplass innenfor friområdet o_FR (Glassberget) og det er regulert et område for lek på torget, bestemmelsesområde #12 som ligger i tilknytning til f_LEK2. Lekeplassene oppfyller krav til lek for BFKT1-2. Lekeplassene f_LEK1-2 skal være tilgjengelige for allmennheten. Dette må tinglyses i forbindelse med kjøpsavtale av kommunal grunn.

I henhold til bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt. 9.6.1 kan områdelekeplass for nye boliger i sentrumsformål legges i offentlige parker, friområder eller skolegårder under forutsetning av trafiksikker adkomst. Maksimal gangavstand fra boligene i planområdet til lekeareal skal være 400 meter. Den aktuelle områdelekeplassen vil ligge omtrent 100 meter fra ny boligbebyggelse. Det fremgår også av kommuneplanens bestemmelse at deler av arealet til områdelekeplass skal tilrettelegges for ballspill. Av hensyn til det naturlige terrenget og stedlig vegetasjon innenfor friområdet, er det vurdert at det ikke skal tilrettelegges for ballspill i form av fotballbane eller tilsvarende på områdelekeplassen innenfor friområdet. Samtidig påpekes det at ny boligbebyggelse ligger kun 550 meter fra Haugsjordet hvor det er tilrettelagt for flere typer ballspill, treningspark og skatepark. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for naturlek, eksempelvis hinderløype.

Det ligger også et stort areal øst for planområdet som i reguleringsplan nr. T34 "Reguleringsplan for del av Østjordet" er regulert til friområde - lek, rekreasjon, tursti. I samme reguleringsplan er det regulert for løkke, lek i Kirkemarka. Det er i planforslaget lagt opp til at man skal få direkte adkomst til friområdet fra torget, via to trapper (en nord og en øst for BFKT1) og lekeplass LEK1. Dette har ikke vært mulig tidligere, både pga. høydeforskjell og at det ligger private eiendommer mellom friområdet og torget. Det vil også være mulig å gå gjennom friområdet og til løkka i Kirkemarka, hvor det er opparbeidet en liten ballplass. Den vil kunne erstatte den lille ball løkka (ligger på kommunal grunn men blir ikke vedlikeholdt av kommunen) som ligger i Rødskjærveien, og som forsvinner i forbindelse med utbyggingen.

Areal som er avsatt til felles MUA i planforslaget for FKBT1-2 samsvarer med kommuneplanens krav til min. areal. Kvalitetskravene er ikke fullt ut iht. kommuneplanens krav. Bla. tillates det at smalere min. bredde (3,0 m) enn kommuneplanens min. bredde (min. 4,0 m) kan aksepteres. De nye boligene bygges rundt et stort offentlig torg og kommunedirektøren mener at torget vil bli en viktig møteplass for beboerne i de nye boligene.

Areal for privat MUA som blir etablert som terrasser på tak i felt FBKT1-2 vil være langt større enn kravene i kommuneplanen. For balkonger/verandaer tillates størrelser som ikke er iht. kommuneplanens krav. Iht. kommuneplanen skal privat MUA være min. 10 m², og den må ha en min. dybde på 2,0 m og bredde på 3,0 m for å kunne regnes som MUA. I planforslaget tillates det balkonger/verandaer med min. dybde 2,0 m og min. størrelse 8,0 m². Der balkongene/verandaene er mindre enn 10,0 m² må det i tillegg settes av areal ved inngangspartiet (svalgangene) til hver leilighet, med min. dybde 1,2 m og lengde 3,0 m. Med denne løsningen vil leilighetene kunne få privat uteareal på begge sider av leiligheten, noe som betyr at de får private uteplasser både med morgensol og kveldssol.

Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt en vurdering av kulturminner og objektenes

verneverdi. I planbeskrivelsen er vurderingen av de ulike kulturminnene beskrevet. Bevaringsverdig bebyggelse med tilhørende uteareal er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

Støy

Det er utarbeidet nye støyvurderinger for støy fra Østveien etter forrige offentlig ettersyn av reguleringsplanen for Tjøme sentrum. Arbeidet er utført av Sweco AS(2022). Områdene nærmest Østveien ligger i rød støysone, nord for sentrumsområdet går rød støysone enkelte steder inn over bebyggelsen, og gul støysone inn til bygningsliv for eksisterende bebyggelse.

Disponering av arealer ved torgområdet er endret etter at støyrapporten fra Sweco AS ble utarbeidet. Selv om bebyggelsens nye plassering avviker fra bebyggelse i støyvurderingen, er problemstillingene mye av det samme som tidligere. Det er derfor vurdert at rapporten fra Sweco (2022) fortsatt er et godt grunnlag for vurderinger mht. støy og tiltak.

I sentrumsområdet ligger rød støysone utenfor byggegrense mot Østveien. Mindre deler av ny bebyggelse ved torgområdet kommer i gul støysone, og det kan være behov for støyreduserende tiltak i fasader. Uteoppholdsarealer (MUA) er planlagt utenfor gul støysone. Kirkegårder er definert som steder der stillhet er viktig. For at krysset Østveien/Lindholmveien/Stauperveien skal kunne få en bedret trafikkløsning, er Lindholmveien flyttet nærmere kirkegårdsmuren. I støyvurderingen er det vurdert at trafikk langs Lindholmveien er beskjedne (lav) og at den totale mengde trafikk langs Østveien ikke vil få en vesentlig økning etter etablering av boliger og ny virksomhet på torgområdet. Det er ikke behov for støyreduserende tiltak.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 fra Miljøverndepartementet skal legges til grunn for planleggingen.

Det er regulert inn rød- og gul støysone på plankartet. Nødvendige støyreduserende tiltak forutsettes utført ved tiltak. Området vurderes til å være lite sårbart med hensyn til støy.

Grunnforhold

Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende og det er ikke nødvendig med tiltak for å sikre området for områdeskred, jf. rapport datert 28.05.2015 (Grunnteknikk AS). Det er påvist kvikkleire nord for området, men faren for et større skred er vurdert som lite sannsynlig. Lokalstabilitet skal ivaretas i hver enkelt byggesøknad.

Friluftsliv og naturmangfold

Planforslaget omfatter det lokalt verdifulle friområdet, Glassberget. I planforslaget er området avsatt til friområde med hensynssone friluftsliv. Det er ikke vist naturtyperegistreringer eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Utbyggingen vurderes heller ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/i nærheten av planområdet. Fullstendig vurdering av planforslaget i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12 er beskrevet i planbeskrivelsen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse foreligger og i planforslaget er det, etter kommundirektørens vurdering, hensyntatt og foreslått forsvarlige løsninger på de utfordringer som fremkommer i analyse. Opprettholdes vedtaket om å ta ut fortau langs deler av vestsiden av Østveien, vil dette være i strid med løsning foreslått i ROS-analysen.

Kommunalteknisk plan

Kommunalteknisk plan foreligger og er godkjent av drifts- og anleggsseksjonen.

Eiendomsforhold

Det er fire grunneiere i sentrumsområdet på østsiden av Østveien. Færder kommune eier gbnr. 254/17 og 254/21. For å sikre en helhetlig utvikling av arealet øst for Østveien i Tjøme sentrum er det regulert uavhengig av eiendomsgrensene. Det vurderes derfor hensiktsmessig at kommunens

eiendommer selges for å realisere prosjektet som planforslaget åpner for. Det bør imidlertid vurderes om arealet som reguleres til offentlig torg (o_TO1), skal beholdes i kommunalt eie. Salg av de aktuelle eiendommene ble behandlet i formannskapet 14.06.2023 og følgende ble vedtatt (FS-sak 094/23): Salg av kommunens eiendommer i Tjøme sentrum, gbnr 254/17 og 254/21 gjennomføres først etter at en detaljreguleringsplan for Tjøme sentrum er vedtatt.

Tinglyst avtale for allmenn bruk av lekeplass, trapper til lekeplass m.m. må avtales i forbindelse med utbyggingsavtale og avtale om kjøp av grunn fra kommunen.

Medvirkning

I tillegg til den lovpålagte medvirkningen ved å varsle om oppstart av arbeid med reguleringsplan, har Færder kommune hatt kontakt og møter med grunneierne og næringsinteressene i planområdet. Hensikten med møtene har vært å utveksle informasjon, planer og synspunkter for utvikling av sentrumsområdet. Det har også vært arrangert flere åpne møter. Ved utarbeidelse av planforslaget har kommunen søkt å imøtekomme ønskene fra grunneierne, samtidig som andre hensyn er ivaretatt.

Konsekvensutredning

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel, med unntak av gbnr. 254/31 og gbnr. 254/37. De aktuelle eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, og i planforslaget er de regulert til kombinert formål for boligbebyggelse, forretning, kontor og offentlig privat tjenesteyting. Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet omfattes ikke av §§ 6, 7 eller 8 med tilhørende vedlegg I og II, og utløser dermed ikke krav til konsekvensutredning.

Endringer

Foreliggende planforslag er revidert etter offentlig ettersyn. Til 1.gangsbehandling var det lagt til rette for 66 boenheter. Det legges nå til rette for 55-58 boenheter.

Mindre justeringer som opprydding i tekst ol. i bestemmelser og plankart er ikke kommentert i saksfremlegget. De største endringene er som følger:

Endringer i plankartet:

Fortau langs vestsiden av Østveien, fra Korsholmveien til Oskjærveien er fjernet.

Utskutt 1.etasje som var beregnet til parkering i BFKT2 er fjernet. Dette gir en mindre grunnflate og en mye bedre estetisk løsning for BFKT2. Dette medfører et større areal med parkering på bakkeplan.

Felles lek på tak er fjernet. Lek på bakkeplan er økt fra 500 til 660 m².

Vendehammer øst på torget er fjernet. Dette gir en mer trafiksikker løsning, da det ikke blir rygging i nærheten av lekeplass LEK2.

Størrelsen på torget TO er økt fra 1,1 til 1,3 daa.

Det er lagt inn areal for trafostasjon sørvest for BFKT2. Dette sikrer at det blir tilstrekkelig med byggeavstand mellom naboer i sør og vest.

Offentlig eid areal sør og vest for BFKT5 er endret fra byggeområde til annen veigrunn grønt, og byggegrense er trukket tilsvarende tilbake. Det blir da ingen endring i forhold til dagens situasjon, men medfører at det ikke vil være mulig å bygge nærmere kirken enn det som er mulig i dag. Vil også kunne gi mulighet til å etablere vegetasjon mellom BFKT5 og Lindholmveien/Østveien.

Det er lagt inn signatur for stengt vei for en av dagens adkomster fra Korsholmveien til FKT.

Gjennomsnittlig byggehøyde er redusert.

I forbindelse med klarlegging av usikre grenser viser det seg at kommunens areal i bl.a. Lindholmveien og Korsholmveien er noe større enn arealene som ble regulert til veiareal til 1. gangsbehandling. Disse «tilleggsarealene» er lagt inn som «Annen veggrunn-grøntareal». Det er også gjort en mindre formålsjustering mellom BF3 og BFKT1.

Endringer i reguleringsbestemmelsene:

I rekkefølgebestemmelsene er krav for opparbeiding av parkeringsplass P1-3 og veg V1 flyttet fra § 3.1 “Etablering av kommunaltekniske tiltak” og før det gis tillatelse til tiltak, til § 3.2 “Opparbeidelse av torg, fortau m.m.” og før det gis tillatelse til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Disse tiltakene kan uansett ikke gjennomføres før parkeringskjelleren (som er et søknadspliktig tiltak) er ferdig bygd. I § 3.1 er det også lagt inn krav om at fortau FO6-8 må være ferdig bygd før det gis tillatelse til tiltak for FKT.

I § 3.7 “Blågrønn faktor” er det spesifisert at redegjørelse som skal foreligge for blågrønn faktur kun gjelder for BFKT1-2, P1-3, LEk1-2 og TO1.

Det er i § 4.2 “Støy” lagt inn krav om at det må utarbeides støyfaglig utredning ved søknad om byggetillatelse.

I § 4.3 “Estetikk” er beskrivelsen av kravene til estetikk endret med nye formuleringer og mer spesifisering slik at de enklere kan følges opp av byggesak. Krav til jordfarger er fjernet.

Det er i § 4.4 “Skilt” lagt inn krav om at skilting skal tilpasses skiltmal for nasjonalparklandsby- og kommune.

Krav til parkering i kommuneplanen er lagt inn i sin helhet i § 4.5 for å tydeliggjøre parkeringskravene.

I § 4.7 “Renovasjon” er det spesifisert at renovasjon enten skal være helt nedgravd, eller innebygget.

Både felles og privat MUA vil være noe avvikende i forhold til kvalitetskravene i kommuneplanen, ref. §5.1 “Fellesbestemmelser”. Det er avsatt tilstrekkelig med areal til felles MUA, men det vil være noe fravik med tanke på solforhold og bredder. Kommunedirektøren mener at torget vil være den foretrukne felles møteplassen og et godt alternativ til felles møteplass for beboerne i BFKT1-2, og at det derfor kan aksepteres fravik i kvalitetskravene. For privat MUA så er kravet at minste areal er 8,0 m2 på balkong eller terrasse. Alle vil ha gode solforhold.

I § 5.8 “Boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting” er det bla. spesifisert at fasader for BFKT1-2 i 1.etg skal være utformet med åpne, aktive fasader og store vindusflater. Dette for å sikre god kontakt mellom torgflaten, gangarealene og aktivitetene som foregår i bygningenes 1. etasje. Det er også beskrevet noe mer om hva som tillates innenfor de ulike formålene, som trapper, svalganger, murer ol. Det er også lagt inn at det tillates etablert vinterhager på terrassene på flate tak. Det er oppgitt maks størrelse, maks gesimshøyde og at de skal være inntrukket fra fasaden.

I §6.1 “Veg” er det lagt inn bestemmelse om at V1-2 kan stenges med bom for å hindre gjennomkjøring.

Det åpnes for tidsbegrenset varelevering på torget i § 6.4 “Torg”.

Det er i §6.9 “Parkering” lagt inn krav om at det skal opparbeides en gangforbindelse over P1, fra FBKT2 til LEK2 og TO1. Dette for å sikre trygg gangforbindelse for gående over parkeringsplassen.

I §9 “Bestemmelsesområder” er byggehøyder og takform beskrevet. For #1 og 2 er byggehøydene og takform tilnærmet uendret. For #3 er takform endret fra flatt tak til vekslende saltak/flatt tak, og den gjennomsnittlige byggehøyden er redusert. I #4 er takformen endret fra saltak til vekslende saltak/flatt tak, og byggehøyder er noe redusert. I #5 og 6 er byggehøyder og takform tilnærmet uendret. I #7 er takformen endret fra saltak til vekslende saltak/flatt tak, og gjennomsnittlig

byggehøyder er redusert. Det er beskrevet tett rekkverk mot nord for #1-2. Dette er etter ønske fra naboene på felt BK. For resten av terrassene på tak skal det være transparente rekkverk. I #8 er det mer detaljert beskrevet hva som tillates innenfor bestemmelsesområdet. Det er i #15 lagt inn at det skal etableres parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområdet.

Endringer i ROS-analysen

ROS-analysen avdekker risiko med tanke på trafiksikkerhet, og det anbefales tosidig fortau langs hele Østveien. Dette er ikke ivaretatt i planforslaget.

Endringer i planbeskrivelsen:

Planbeskrivelsen er ikke revidert etter 1.gangsbehandling, og samsvarer dermed ikke med planforslaget som legges frem til sluttbehandling. Det ansees som mest hensiktsmessig å revidere den etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Klima

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 150,33 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Planforslaget innebærer utslipp tilsvarende 207,47 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Samlet, netto utslippseffekt fra arealbruksendringer som følge av tiltaket blir derfor en økning i klimagassutslippene på ca. 357,8 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Det er ikke gjort endringer i planforslaget som vil gi nevneverdige endringer i klimabudsjettet. Se for øvrig vedlegget (vedlegg nr. 15) om klimagassberegninger.

Folkehelse

Planforslaget vurderes som positivt for folkehelsen. Det skal bli tryggere å bevege seg som gående og på sykkel i sentrum. Et attraktivt torg med soner for aktivitet og lek vil også kunne gi flere lyst til å være mer utendørs og til å være mer aktive.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger til rette for at Tjøme sentrum kan bli et levende sentrum hvor det er trygt å bevege seg for alle trafikantgrupper, hvor det er gode møteplasser og hvor det er attraktivt å drive næring/handel, handle og bo. Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.2025 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas.